

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND  
Eraõiguse osakond

Mare Laanoja

**LEPPETRAHVI KOKKULEPPE KOHALDATAVUS ELURUUMI ÜÜRILEPINGUS**

Magistritöö

Juhendaja: prof. *dr iur.* Irene Kull

Tartu

2018

## SISUKORD

Sissejuhatus .....	4
1. Leppetrahvi kokkuleppe keelu ulatus üürilepingutes .....	12
1.1. VÕS § 287 kohaldamisala ja ulatus .....	12
1.2. VÕS § 334 lg 4 kohaldamisala ja ulatus .....	15
1.3. Topeltkeelu olemus ja mõju .....	21
2. Leppetrahvi funktsioonid, mõiste ja piirangud eluruumi üürilepingus .....	25
2.1. Leppetrahvi funktsioonid .....	25
2.2. Eluruumi üürilepingu erisus .....	28
2.3. Erinormidega reguleeritud leppetrahvi kokkulepped .....	32
3. Leppetrahvi kohaldamine üürilepingu kehtivuse ajal .....	36
3.1. Rahalise kohustusega viivitamine .....	36
3.2. Mitterahaliste kohustuste rikkumine .....	39
3.2.1. Asja hoolika ja sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumine .....	39
3.2.2. Majaelanike ja naabrite huvidega mitteamvestamine .....	45
3.2.3. Õigustamata allkasutusse andmine .....	48
3.2.4. Kokkulepitud sihtotstarbe muutmine .....	50
3.3. Vahekokkuvõte .....	54
4. Leppetrahvi kohaldamine seoses lepingu lõppemisega .....	56
4.1. Ülesütlemistähtaja rikkumine ja erakorralise ülesütlemise tühisus .....	56
4.2. Üüritud asja seisundi mittevastavus asja tagastamisel .....	61
4.3. Üüritud asja tagastamisega viivitamine .....	62
Kokkuvõte .....	67
Contractual penalties in residential lease contracts .....	71
Lühendid .....	77
Kasutatud kirjandus .....	79
Kasutatud õigusaktid .....	85
Kasutatud kohtupraktika .....	87

Üürivaidluskomisjoni otsused .....	88
Välismaa kohtupraktika .....	88
Muud materjalid .....	89

## SISSEJUHATUS

Üürimine ei ole elanikkonna seas atraktiivne alternatiiv elamispinna omamisele, kuigi elanikkond on muutunud mobiilsemaks ja endiselt on kriitiline hulk isikuid, kel puudub majanduslik võimekus elamispinna soetamiseks.<sup>1</sup> Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2016. a. tellitud uuringu järgi elas isiklikul eluasemel 85% ja üüripinnal 14% vastanutest, uue elamise otsijatest ostaksid selle võimalusel 65% ja vaid 26% üüriksid.<sup>2</sup> Teiste riikidega võrreldes on Eestis elamispinna omamise protsent väga kõrge.<sup>3</sup>

Väheaktiivne üüriturv võib olla põhjustatud mitmetest asjaoludest. Elamufond on vananemas, sest nõukogude okupatsiooni ajal koondus suur osa elanikkonnast elama väikestesse korteritesse suurtes kortermajades, mis on nüüd amortiseerumas ja vajavad kapitaalremonti.<sup>4</sup> Uute elamispindade tootlus ei ole piisav asendamaks vananevat elamufondi<sup>5</sup> ning üüriturule uued pinnad eelisjärjekorras ei jõua.<sup>6</sup> Lisaks on Eestis on suur hulk üürileandjaid füüsilised isikud, kel napib oskusi ja tahtmist professionaalse teenuse pakkumiseks.<sup>7</sup>

Riigi sekkumine võib toimuda mitmel viisil. Näiteks püütakse aktiivselt nõudlust leevendada sotsiaalmaju rajades.<sup>8</sup> Üürileandjad aga leiavad, et sotsiaalkorterite rajamine moonutab turgu ja leiavad, et üüriturv peab jääma eraõiguslikuks.<sup>9</sup> Arvestades, et teatud piirkondades või hinnaklassides võib üürnikele vastuvõetav pakkumine puududa, võib siiski olla põhjendatud, et riik pakub väikese sissetulekuga elanikkonnale majutusvõimalusi. Ent riigi üüriturule sekkumine peab olema läbimõeldud ega tohi olla suurem kui hädavajalik miinimum, mis hoiab ära

---

<sup>1</sup> Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsus (üüriõigus). Justiitsministeerium, 2017 (VTK), lk 1-2. – [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uurioiguse\\_muudatuste\\_vtk.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uurioiguse_muudatuste_vtk.pdf) (16.01.2018).

<sup>2</sup> Eesti elanike hoiakud ja olukord eluasemeturul. Faktum & Ariko. 2016. Lk 7, 8, 10, 24. – [https://www.mkm.ee/sites/default/files/eesti\\_elanike\\_hoiakud\\_ja\\_olukord\\_eluasemeturul\\_uuringuaruanne\\_2016.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/eesti_elanike_hoiakud_ja_olukord_eluasemeturul_uuringuaruanne_2016.pdf) (03.02.2018).

<sup>3</sup> Estonia Home Ownership Rate. Trading Economics – <https://tradingeconomics.com/estonia/home-ownership-rate> (09.04.2018), vt ka I. Kull, A. Hussar. Elements of stability of tenancy relations in Baltic states – C. U. Schmid (ed) Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Towards Regulatory Equilibrium. Cheltenham/Northampton: Edward Elgar Publishing, 2018, p 172-173.

<sup>4</sup> Eestis on suur vajadus kortermajade rekonstrueerimise järele. Vt Palo: kortermajade uuendamise lisavahendeid ei tule enne 2020. aastat. Ajaleht Pealinn, 30.10.2017 – <http://www.pealinn.ee/tagid/koik/palo-kortermajade-uuendamise-lisavahendeid-ei-tule-enne-2020-aastat-n204919> (09.04.2018); A. Õepa. Riiklik eluasemevaldkonna arengukava ei saavutanud eesmäärke. Postimees, 4.12.2014 – <https://majandus24.postimees.ee/3014867/riiklik-eluasemevaldkonna-arengukava-ei-saavutanud-eesmarke> (09.04.2018).

<sup>5</sup> Eluruume lisandub aastas umbes 3000, ent elamufondi vananemist arvestades vajatakse ligikaudu 6000 elamispinda aastas. – Energiamaajanduse arengukava aastani 2030. Heaks kiidetud Vabariigi Valitsuse 20.10.2017. a korraldusega nr 285. Tallinn: 2017. lk 55. – [https://www.mkm.ee/sites/default/files/enmak\\_2030.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/enmak_2030.pdf) (09.04.2018).

<sup>6</sup> I. Kull, A. Hussar (2018), p 173.

<sup>7</sup> VTK, lk 1-2.

<sup>8</sup> L. Leet. Palo: kui riik ei sekku, siis asjad ei liigu. Äripäev, 22.05.2017 – <https://www.aripaev.ee/uudised/2017/05/22/palo-kui-riik-ei-sekku-siis-asjad-ei-liigu> (09.04.2018)

<sup>9</sup> K. Härma. Riik hakkab järgmisel aastal üürikortereid ehitama. Äripäev. 05.05.2016 – <https://www.aripaev.ee/uudised/2016/05/05/riik-hakkab-jargmisel-aastal-uurikortereid-ehitama> (09.04.2018); M. Lauri. Üürimaju ehitagu erasektor. Arvamus. Äripäev 12.11.2014, lk 15.

majanduslikult vähevõimekate kodutuks jäämise. Eraisikud ja eraõiguslikud juriidilised isikud ei saa konkureerida riigiga. Riigi ulatuslik üüriturule üürileandjana sekkumine tõenäoliselt hävitaks eraõigusliku üürituru ja tekitaks taas olukorra, kus riik kontrollib elamufondi.

Kvaliteetse üürituru peab seega tagama eelkõige eraõiguslike vahenditega. Üheks riigi kompetentsi kuuluvaks meetmeks on kehtiva regulatsiooni täiustamine. Kuueteistkümne kehtivusaasta jooksul pole võlaõigusseaduse (VÕS)<sup>10</sup> üürisuhete regulatsiooni oluliselt muudetud. Üürituru edendamiseks on hakatud rääkima võimalikest õigusmuudatustest, mis tasakaalustaksid üürileandja ja üürniku õiguste vahekorda ning seeläbi kasvataks üüriturgu nii pakutavate elamispindade kui potentsiaalsete üürnike hulga osas.<sup>11</sup> 2017. a lõpus koostatud võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuses (VTK) rõhutatakse, et elamispinna üürimine peab olema meelepärase alternatiiv omamisele, mitte kohustuslik variant majanduslikult vähevõimekatele.<sup>12</sup>

Kehtiva regulatsiooni muutmist kaaludes tuleb arvestada järgnevate eesmärkidega. Arvestades eluruumi üürituru sotsiaalset tähendust, ei ole üürituru isereguleerumine ehk täielik kokkuleppevabadus sobilik, sest pooled võivad eelistada sotsiaalseid kaalutlusi majanduslikele. Üürimine saab elamispinna omamisele olla alternatiiv siis, kui see on toimiv. Toimiv üüriturg peab olema professionaalne ja mitmekesine, et vastata elanikkonna mobiilsus- ja mugavusvajadustele.<sup>13</sup> Üürisuhted peavad muutuma läbipaistvamaks ja seadusjärgne käitumine saama tavaks.<sup>14</sup> VÕS-i muutmine on ainult osa lahendusest, üürisuhetele kohalduv regulatsioon tuleb üle vaadata kõikides puudutatud õigusharudes.<sup>15</sup> Lõpptulemusena tuleb saavutada olukord, kus õigusliku regulatsiooni järgimine on pooltele soodsam, kui mitteõiguslikud meetodid.

VÕS-i muudatused on suunatud poolte huvide tasakaalustamisele. Oluline on arvestada, et ebavõrdsus on eluruumi üürilepingu põhimõtteline osa: vaidluse korral riskib eluruumi üürnik kodu kaotusega, üürileandja peamiselt varalise kaotusega.<sup>16</sup> Üürileandjate huvirühm on rõhutanud, et üürileandjad vajavad tõhusamat õiguskaitset oma kohustusi rikkuva üürniku eest, suhete

---

<sup>10</sup> Võlaõigusseadus, RT I 2001, 81, 487... RT I, 31.12.2017, 8.

<sup>11</sup> VTK, lk 1.

<sup>12</sup> Samas, lk 1, 2.

<sup>13</sup> Samas, lk 1-3.

<sup>14</sup> Üürituru osalist mitteseaduslikkust on rõhutanud nt M. Lauri. Üürimaju ehitagu erasektor. Arvamus. Äripäev 12.11.2014, lk 15; Rahandusministeerium tõdeb motiitivi üürisuhet riigi eest varjaja. Vt Rahandusministeerium. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse kooskõlastamine. 12.03.2018 (edaspidi Rahandusministeeriumi kooskõlastus). Kättesaadav Justiitsministeeriumi eelnõude infosüsteemis.

<sup>15</sup> Rahandusministeeriumi kooskõlastus, lk 1.

<sup>16</sup> Väikeinvestorid on rõhutanud, et probleemne üürnik võib tekitada üürileandjale niivõrd suure maksukoormuse, et ohustatud on üürileandja enda majanduslik toimetulek. Vt Kinnisvara väikeinvestorite vastus Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsusele (üüriõigus) 22.12.2017 8-1/8964, lk 2.

tasakaalustamist ja suuremat kokkuleppevabadust.<sup>17</sup> Eriti toonitatakse vajadust tegeleda üüripinna vabastamisest keelduvate üürnikega ehk nn puuküürnikega.<sup>18</sup> See aga ei muuda asjaolu, et üürileandmine seondub isiku majandus- ja kutsetegevusega, mitte põhivajaduste katmisega. Siiski võib teatud ulatuses regulatsiooni muutmine üürileandja kasuks olla põhjendatud. Näiteks on üürniku sotsiaalne kaitse kahtlemata oluline, kuid taunitav selle jätmine üürileandja kanda.<sup>19</sup> Siiski tuleks eelistada viise, mis võimaldavad üürileandja huvidega arvestada korrektselt käituva üürniku huvisid oluliselt kahjustamata. Kõrvuti mitmete üürilepingut reguleerivate sätete muutmissetepanekutega on välja pakutud leppetrahvi kokkulepete liberaliseerimine.<sup>20</sup> Leppetrahvi kokkuleppe lubamine eluruumi üürniku suhtes oleks haruldane, kuid mitte ainulaadne. Leppetrahvi kokkulepe on erinevatel tingimustel lubatud näiteks Lätis, Jaapanis, Maltal, Šotimaal ja Poolas.<sup>21</sup>

VÕS-i üürisuhteid käsitleva 15. peatüki peamisteks allikateks olid Saksa (*Bürgerliches Gesetzbuch* – BGB<sup>22</sup>) ja Šveitsi (*Droit des obligations* – CO<sup>23</sup>) tsiviilseadustikud.<sup>24</sup> Leppetrahvi sätete allikateks VÕS 8. osa 3. jaos olid BGB, CO ja Hollandi tsiviilseadustik (*Burgerlijk Wetboek* – BW)<sup>25</sup>, UNIDROIT rahvusvaheliste kaubanduslepingute printsiibid (PICC<sup>26</sup>), Euroopa lepinguõiguse printsiibid (PECL<sup>27</sup>) ja akadeemiline ühtse tugiraamistiku kavand (*Draft Common Frame of Reference* - DCFR<sup>28</sup>).<sup>29</sup>

<sup>17</sup> VTK, lk 2-3, Väikeinvestorite vastus, lk 1-2.

<sup>18</sup> Väikeinvestorite vastus, lk 1; K. Pilvinski. Puuküürnikud võetakse pihtide vahele. Äripäev 7.04.2017 – <https://www.aripaev.ee/uudised/2017/04/07/puukuurnikud-voetakse-pihtide-vahele> (03.04.2018).

<sup>19</sup> VTK, lk 2; Rahandusministeeriumi kooskõlastus, lk 3.

<sup>20</sup> VTK, lk 3 ja 14-16.

<sup>21</sup> Vt I. Kull, A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse analüüs. Tartu Ülikool, 2017. Koostatud Justiitsministeeriumi tellimusel. Mitteametlik tööversioon autori valduses, lk 28-29 (Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs).

<sup>22</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (26.02.2018).

<sup>23</sup> Loi fédérale complétant le Code civil suisse (Livre cinquième: Droit des obligations) du 30 mars 1911 (état le 1er avril 2017) - <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html> (26.02.2018).

Kuna käesolevas töös on kasutatud Šveitsi tsiviilseadustiku viienda osa prantsusekeelset versiooni, siis kasutatakse ka vastavat lühendit CO, mitte saksakeelset lühendit OR (*Obligationrecht*). Mõlemad on Šveitsis ametlikud keeled.

<sup>24</sup> Võlaõigusseaduse eelnõu. SE 116. Seletuskiri (VÕS seletuskiri), lk 188, 211 – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/V%C3%B5la%C3%B5igusseadus> (19.01.2018).

<sup>25</sup> Burgerlijk Wetboek Boek 6 - <http://wetten.overheid.nl/BWBR0005289/2017-09-01> (07.04.2018).

<sup>26</sup> Unidroit International Institute for the Unification of Private Law, Principles of International Commercial Contracts, 2016. Art 7.4.13 – <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016> (23.02.2018).

<sup>27</sup> Principles of European Contract Law. Art 9:509 – <https://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/textef.html#a9509> (23.02.2018).

<sup>28</sup> C. von Bar, E. Clive (editors). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition. Munich: Sellier. European law publishers GmbH, 2009. – III. - 3:712.

<sup>29</sup> I. Kull. VÕS I kumm, § 158/2., § 159/2., § 160/2., § 161/2., § 162/2., § 163/2. – P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016.

Leppetrahv on aktsessoorne kõrvalkohustus,<sup>30</sup> mis on põhilepinguga kehtivusseoses, st leppetrahvi kokkuleppe kehtivuse eelduseks on põhilepingu kehtivus ning leppetrahvi maksmise kohustus tuleneb põhilepingu rikkumisest.<sup>31</sup> Seega peab leppetrahv olema kokku lepitud rikkumise puhuks<sup>32</sup> ja nõude esitaja peab kohustuse rikkumist tõendama.<sup>33</sup> Üldjuhul peab pool lepingu rikkumise eest vastutama, kuid seadus võimaldab kokku leppida vastutuses sõltumata vabandatavusest. Leppetrahvi nõude võib esitada sõltumata tekkinud kahjust, st pole vaja tõendada kahju ega selle suurust. Seepärast on tegemist sobiva õiguskaitsevahendiga lepingutes, mille kohustuste rikkumisest tulenevat kahju on keeruline tõendada.<sup>34</sup> Leppetrahv on eelkõige rahaline kohustus, kuid sätteid kohaldatakse ka tegudele ja eelnevalt kindlaksmääratud suurusega kahjuhüvitistele (VÕS § 158). Seejuures võib leppetrahv olla ühekordne summa, protsent kokkulepitud summast, perioodiline makse või hoopis kokkulepe kindla summa võrra vähem tasumises või ettemaksuna tasutud summa kaotamises.<sup>35</sup>

Leppetrahv on lepinguvabaduse põhimõtte väljendus, sest see lubab pooltel ise otsustada, mil viisil kohustust rikkunud pool oma rikkumise heastab.<sup>36</sup> Leppetrahvi on kirjeldatud kui kokkulepet põhikohustuse täitmise tagamiseks<sup>37</sup> ja kokkuleppelist õiguskaitsevahendit<sup>38</sup>. Üürilepingus oleks leppetrahv vahend, mis motiveerib üürniku lepingu rikkumisest hoiduma ning lihtsustab üürileandjal kahju hüvitamise nõudmist, kui lepingut ikkagi rikutakse.<sup>39</sup>

VÕS näeb leppetrahvi kokkuleppele ette mitmesugused piirangud, takistamaks õiguse kuritarvitamist ning, võrreldes teiste lepingutega, kus nõrgemat poolt kaitstakse, on üürilepingus täielik leppetrahvi keeld ebaloomulik.<sup>40</sup> Kohustuste tasakaalustamist silmas pidades tuleks märkida, et VÕS-i § 287 keelab leppetrahvi kokkuleppe ainult üürniku suhtes. Üürileandja suhtes on leppetrahvi kokkulepped lubatud. Kuna leppetrahvi keeld eluruumi üürilepingus on absoluutne, ei ole võimalik probleemi lahendada tõlgendamise, avalikkuse parema teavitamise ega muude mitteregulatiivsete meetmete abil. Variandid on senise regulatsiooni säilitamine või muutmine.<sup>41</sup>

<sup>30</sup> VÕS §-d 141 p 3, 145 lg 2, 167 lg 3, 173 lg 5, 177 lg 1.

<sup>31</sup> VÕS § 163, § 158 lg 1; I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I, Üldosa. Tallinn: Juura 2004. lk 379

<sup>32</sup> Nt on Riigikohus leidnud, et kuna kokkulepe ei olnud lepingu rikkumise puhuks, vaid sisaldas ülesõitlemiseks täiendavat lepingulist alust, siis polnud tegemist leppetrahviga. Vt RKTko 3-2-1-65-15, p 11.

<sup>33</sup> PMK, 12.05.2016. 2-13-56608.

<sup>34</sup> I. Kull jt (2004), lk 378-379.

<sup>35</sup> A. Sander. Leppetrahv. Juridica X/2003, lk 684-685.

<sup>36</sup> I. Kull. VÕS I komm. vlj. § 158/4.1.3.

<sup>37</sup> VÕS eelnõu, lk 205.

<sup>38</sup> I. Kull. VÕS I komm vlj. § 158/4.1.1.

<sup>39</sup> VTK, lk 14.

<sup>40</sup> Samas, lk 14-15.

<sup>41</sup> Samas, lk 15.

Käesolevas magistritöös analüüsitakse, kas ja milliste rikkumiste puhuks, võiks eluruumi üürilepingus lubada pooltel kokku leppida leppetrahvis üürniku rikkumiste jaoks. Küsimusele vastamiseks uuritakse, kas leppetrahv on üürniku põhiõiguste põhjendatud riive, kas olukord tuleks muu alternatiivi abil või sootuks jätta reguleerimata? Juhul kui leppetrahvi kokkuleppeid lubada, tuleb hinnata, milliseid norme on vaja kehtivas õiguses muuta.

Uurimuse täiendavaks eesmärgiks on võrrelda üürniku ja üürileandja kohustuste vahekorda seoses leppetrahvi regulatsiooniga. Kuna on tõstatatud küsimus lepingupoolte kohustuste vahekorra kaldumisest üürniku kasuks,<sup>42</sup> hinnatakse, kas kõrvutades Eesti regulatsiooni võrdlusaluste riikide regulatsioonidega, eelistab leppetrahvi regulatsioon Eestis ühe poole huve rohkem kui mujal või pole võimalik erilisi erinevusi tuvastada.

Selguse tarvis lähtutakse töös eeldusest, et üürileandja õiguskaitse suurendamine on vajalik üürituru efektiivsuse suurendamiseks, kuid riigil on kohustus kaitsta üürnikku kui nõrgemat poolt. Seepärast kaalutakse leppetrahvi kokkuleppe vajadust juhul, kui olemasolevad või võimalikud alternatiivid on puudulikud.

Töö on jagatud neljaks peatükiks, mis jagunevad alapeatükkideks. Esimeses peatükis analüüsitakse leppetrahvi keeldu kehtivas õiguses, ehk VÕS §-de 287 ja 334 lg 4 tähendust ja ulatust, samuti viimase potentsiaalset kohaldumist eluruumi üürisuhetele. Võetakse seisukoht topeltkeelu mõjust kehtivas õiguses ja seoses võimalike õigusmuudatustega.

Teises peatükis analüüsitakse leppetrahvi funktsioone ja potentsiaalset rolli eluruumi üürisuhetes, arvestades lepingu spetsiifikat. Käsitletakse leppetrahvi üldregulatsioonist tulenevaid piiranguid, nende sobivust üürisuhetesse ja täiendavate piirangute kohaldamist.

Töö kolmas ja neljas peatükk uurivad leppetrahvi võimalikku kohaldamisala. Leppetrahvi kohaldamisala analüüsides tuleb lähtuvalt leppetrahvi eesmärgist ja keelunormidest VÕS §-dest 287 ja 334 lg 4, eristada leppetrahvi üürilepingu kehtivuse ajal ja leppetrahvi üürilepingu lõppemisel. Kohaldamisala uuritakse rikkumispõhiselt, juhtumid on valitud väikeinvestorite pakutud leppetrahvi võimalikest kohaldamisaladest, VÕS-is toodud erakorralise ülesütlemise aluste kui olulisemate rikkumiste näidisjuhtude seast ning välisriikides tuntud leppetrahvide kohaldamisaladest. Tegemist on näidisloeteluga.

---

<sup>42</sup> VTK lk 2; Väikeinvestorite vastus, lk 1; Korterühistute liit: seadusandlus on üürivaidlustes omanikuvaenulik. Äripäev 27.01.2013. – <https://www.ohtuleht.ee/507890/korteriuhistute-liit-seadusandlus-on-uurivaidlustes-omanikuvaenulik> (30.03.2018).



Kolmandas peatükis analüüsitakse leppetrahvi kohaldamist lepingu kehtivuse ajal. Võimalikud rikkumised on rahalise kohustusega viivitamine ning mitterahalise kohustuse täitmata jätmine. Mitterahalisi kohustusi analüüsitakse neljas grupis: asja hoolika ja sihtotstarbelise kohustuse rikkumine, majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumine, õigustamatu allkasutusse andmine ning kokkulepitud sihtotstarbe muutmine.

Neljandas peatükis käsitletakse leppetrahvi võimalikku kohaldamisala üürilepingu lõppemisel. Analüüsitakse kolme juhtu: ülesütlemistähtaegade rikkumine ja erakorralise ülesütlemise tühi-  
sus, üüritud asja seisundi mittevastavus asja tagastamisel ja asja tagastamisega viivitamine.

Töös kasutatakse peamiselt süstemaatilist ja võrdlevat meetodit. Analüüsitakse leppetrahvi kui lepingulise õiguskaitsevahendi olemust ning hinnatakse leppetrahvi kokkuleppe lubatavust ja sobivust Eesti üüriõiguse süsteemi. Võrdlevaid näiteid tuuakse Prantsusmaa ja Belgia õigusest, aga ka VÕS-i eeskujuks olnud Saksa, Šveitsi ja Hollandi tsiviilseadustikest.

Prantsuse ja Belgia õigus on hea võrdlusmaterjal kahel põhjusel. Esiteks on neil võrreldes Eestiga pikk turumajanduslik kogemus vaba üürituru reguleerimisel. Teiseks kuuluvad Prantsuse kui Belgia õigus Mandri-Euroopa õigussüsteemi, ent kui Eestit loetakse germaani õigussüsteemi osaks, siis nemad esindavad teist haru ehk romaani õigussüsteemi. Seega võib neil olla kasutusel lahendusi, mida germaani harus ei tunta, kuid mis süsteemide põhimõttelise sarnasuse tõttu võivad olla sobilikud.

Prantsuse ja Belgia üüriõiguse alguspunkt paikneb nende ajalooliselt sama päritolu tsiviilseadustikes. Napoléoni tsiviilseadustik (*Code civil*) jõustus 1804. a ka toona Prantsusmaa koosseisus olnud Belgia aladel. Ent seoses alade Madalmaadele loovutamisega 1815. a., jõustati Napoléoni tsiviilseadustiku tekst lõplikult seal alles pärast Belgia revolutsiooni 1831. a. See toimus juba iseseisvas Belgias, kus tekst alustas eraldiseisvat arengut.<sup>43</sup> Prantsuse ja Belgia tsiviilseadustikud on ajalooliselt seotud ning tuntav on vastastikmõju tänapäevalgi, kuid tegemist ei ole enam sama õigusaktiga. Aja jooksul on toimunud palju muudatusi erinevates suundades. Nimi ja lühend on neil siiski identne – *Code civil*, *C. civ.* Seepärast kasutatakse käesolevas töös seadustike eristamiseks riigi nime või lühendit.

Leppetrahvi ja eluruumi üürisuhete regulatsioon on nende hilisemate seadusemuudatuste ja täiendavate seaduste vastuvõtmisest tekkinud erisuste seas. Belgias ei ole põhimõtteliselt keela-

---

<sup>43</sup> Y. Minatchy. Le Code civil fête ses 200 ans. DroitBelge.net 24.05.04 – [http://www.droitbelge.be/news\\_detail.asp?id=142](http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=142) (05.02.2018).

tud eluruumi üürisuhetes leppetrahvi kokkulepet sõlmida, ent seal tunnistatakse ainult kahju hüvituslikku leppetrahvi.<sup>44</sup> Prantsusmaal on eluruumi üürilepingus leppetrahvi kokkulepe selgesõnaliselt keelatud alates 2014. a.<sup>45</sup> Kusjuures, erinevalt VÕS-ist, mis ei piira ühe üürniku eluruumi üürilepingute arvu, kehtib Prantsusmaal ja Belgias eluruumi üürniku kaitse ainult üürniku peamise eluruumi (*résidence principale*) üürilepingule.<sup>46</sup> Seega kehtib Prantsusmaal leppetrahvi keeld ainult ühe lepingu suhtes. Isiku teiste eluruumide üürilepingutes tulevad kohaldamisele üldised piirangud, nt tarbijakaitsesätteid.<sup>47</sup>

Töös on fookuses eluruumi üürisuhted, teistest üürisuhetest räägitakse võrdlusena. Osa argumentatsiooni võib olla kasutatav ka teist liiki üürilepingute puhul, kuid tuleb arvestada, et üürniku kaitsevajadus võib tuleneda muudest asjaoludest, nt pole äriruumide puhul pole tegemist isiku koduga, kuid majanduskäibe nimel võib teatud ulatuses kaitse olla põhjendatud.

Allikateks on seadused, seletuskirjad ja kommentaarid, teaduskirjandus ja -artiklid, kohtupraktika ja mitmesugused uuringud. VTK-d ja selle kohta esitatud arvamusi kasutatakse kui kehtiva problemaatika kirjeldusi ja suuniseid tulevaste õigusmuudatuste kohta. Ajakirjandusväljaannetest tuuakse illustreerivaid näiteid, eelkõige seoses kohtuväliste sündmustega. Prantsuse, Belgia ja Šveitsi õigusaktid, seletuskirjad ja kommentaarid on läbi töötatud prantsuse keeles, mis on kõigis neis riikides vähemalt üks ametlikest keeltest. Tõlked on teostanud autor ise, abiks kasutatud G. Cornu seletavat sõnaraamatut<sup>48</sup> ja Prantsuse-Eesti õigussõnaraamatut<sup>49</sup>. Teiste riikide õigusaktide sätete tähenduse avamisel kasutatud abiks inglisekeelseid tõlkeid, mis on loetletud kasutatud kirjanduse hulgas.

Leppetrahvi kohta elu- või äriruumi üürisuhetes käesoleva töö autorile teadaolevalt teadustöid kirjutatud ei ole (seisuga aprill 2018). Küll on kirjutatud leppetrahvist parkimislepingus, neist antud teema puhul asjakohaseim M.-K. Silla 2011. a ilmunud artikkel.<sup>50</sup>

---

<sup>44</sup> C. Biquet-Mathieu. Les clauses pénales – rapport Belge. Association Henri Capitant. Journées trilatérales Espagne – Québec – Belgique. « Questions choisies de droit privé » Barcelone 28-29 octobre 2010, p 2-3.

<sup>45</sup> 6. juuli 1989. a seadus nr 89-462, mille eesmärk on parandada üürisuhteid ja mis muudab 23. detsembri 1986. a seadust nr 86-1290 – Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (L. 6 juill. 1989) Art. 4 al. i. – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310> (03.04.2018).

<sup>46</sup> L. 6 juill. 1989 art 2 ; C. civ, livre III : Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur. 20 février 1991. Art 1. § 1 – [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1991022032&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1991022032&table_name=loi) (27.03.2018).

<sup>47</sup> R.-N. Schütz. Le droit du bail après la réforme du droit commun des contrats. En attendant celle des contrats spéciaux, p 65. – L. Andreu, M. Mignot. (*Et al*) Les contrats spéciaux et la réforme du droit des obligations. Institut Universitaire Varenne, 2017.

<sup>48</sup> G. Cornu. Vocabulaire juridique. 9e édit. Association Henri Capitant. Paris: Quadrige/Puf 2011.

<sup>49</sup> J. Laffranque, R. Laffranque. Prantsuse-estoni, estoni-prantsuse õigussõnaraamat. Dictionnaire juridique Français-Estonien, Estonien-Français. Tallinn: Juura, 2002.

<sup>50</sup> M.-K. Sild. Eraparklate parkimislepingute õiguslikke probleeme. Juridica 2011/IV.

Üüriloigusest laiemalt on kirjutatud mitmeid teadustöid ja -artikleid. Nende seas käesolevas töös kasutatud K. Urgase ja K. Seina teos üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest makseviivituse tõttu<sup>51</sup> ja M. Alti magistr töö üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest asja lepingutingimustele mittevastava kasutamise korral<sup>52</sup>. Käesoleva aasta *Juridica* esimeses numbris ilmus K. Saarmanni ja K. Seina artikkel, mille võeti seisukoht kõrvalkulude kandmise regulatsiooni võimalike muudatuste kohta.<sup>53</sup>

Leppetrahvi kohta on mitmeid allikaid, mille seast võiks välja tuua A. Sanderi 2003. a leppetrahvi üldregulatsiooni kirjeldava artikli<sup>54</sup>, K. Saare ja A. Värvi teavitamiskohustust käsitleva artikli<sup>55</sup> ja M. A. Simovarti ja D. Koroljovi artikli leppetrahvi tingimuste sisustamisest hankelepingus<sup>56</sup>.

Tööd iseloomustavad märksõnad: lepinguõigus, leppetrahvid, üürilepingud.

---

<sup>51</sup> K. Urgas, K. Sein. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku makseviivituse tõttu. *Juridica* 2013/VIII.

<sup>52</sup> M. Alt, juhendaja *PhD* P. Kalamees. Eluruumi üürilepingu erakorraline ülesütlemine asja lepingutingimustele mittevastava kasutamise korral. Magistr töö. Tartu Ülikool. Õigusteaduskond. Tallinn: 2016.

<sup>53</sup> K. Saarmann, K. Sein. Kõrvalkulude kandmine eluruumi üürilepingu puhul. *Juridica* 2018/I.

<sup>54</sup> A. Sander. Leppetrahv. *Juridica* 2003/X.

<sup>55</sup> K. Saare, A. Värvi. Teade leppetrahvi sissenõudmise kohta ehituse töövõtulepingu näitel. *Juridica* 214/VII.

<sup>56</sup> M. A. Simovart, D. Koroljov. Leppetrahvi tingimuste sisustamine hankelepingutes. *Juridica* 2016/I.

## 1. LEPPETRAHVI KOKKULEPPE KEELU ULATUS ÜÜRILEPINGUTES

### 1.1. VÕS § 287 kohaldamisala ja ulatus

Kehtivas õiguses tuleneb leppetrahvi keeld üürilepingus VÕS §-dest 287 ja 334 lg 4. Eluruumi üürilepingu puhul on asjakohane eelkõige VÕS § 287, mille kohaselt on keelatud leppetrahvi kokkulepped eluruumi üürniku suhtes ning puudub vajadus VÕS §-i 334 lg 4 kohaldamiseks eluruumi üürisuhetes. VÕS § 287 on seega käsitletav erinormina VÕS §-i 334 lg 4 suhtes.

Leppetrahvi peamine vorm on rahaline kohustus (VÕS § 158 lg 1). See võib olla ühekordne summa, protsent kokkulepitud summast, perioodiline makse, põhimõtteliselt on võimalik kokku leppida ka kindla summa võrra vähem tasumises või ettemaksuna tasutud summa leppetrahvina kaotamises.<sup>57</sup> Lisaks kohaldatakse leppetrahvi sätteid teole, mida rikkunud lepingupool peab kahjustatu huvides tegema ja eelnevalt kindlaks määratud suurusega kahjuhüvitistele (VÕS § 158 lg 2 ja 3). Seega eristatakse kolme liiki leppetrahve: rahaline kohustus, teo tegemise kohustus ning kokkuleppeline kahjuhüvitis.

Võib tõusetuda küsimus, kas VÕS § 287 kohaselt on keelatud ainult rahalise leppetrahvi või ka teo tegemise kohustuse ja kokkuleppelise kahjuhüvitise. VÕS § 158 lg 2 järgi kohaldatakse teole leppetrahvi sätteid, järelikult peab nende sätete hulka kuuluma ka VÕS § 287. Asjaolu, et tegu ei ole mitte leppetrahv, vaid sellega võrdsustatud toiming (nn õiguslik konstruktsioon), ei oma praktilist tähtsust, sest lõpuks kohaldatakse samu sätteid.<sup>58</sup> Vastupidist ei väideta ka VÕS § 287<sup>59</sup> ja VÕS § 158 lg 2<sup>60</sup> kommentaarides. Seega on teo tegemise kokkulepe VÕS § 287 järgi keelatud ning pooled ei saa üürilepingus kokku leppida näiteks kohustuses, kus üürnik kohustub lepingu rikkumisel remonti teostama või muul viisil kahju hüvitama, näiteks töötades mõnda aega üürileandja kasuks. Pärast lepingu lõppemist võib selliseid kokkuleppeid sõlmida, sest tegemist ei oleks sellisel juhul leppetrahviga, vaid kokkuleppega kahju hüvitamise viisis.

Kokkuleppeliste kahjuhüvitiste küsimus on mitmetahulisem. Esiteks on seaduses kasutatud erinevaid keelendeid tegu ja kokkuleppelist kahjuhüvitist käsitlevates lõigetes. VÕS § 158 teises lõikes kasutatakse keelendit „leppetrahvi kohta sätestatud...“, ent kokkuleppelist kahjuhüvitist käsitlevas kolmandas lõikes „käesolevas jaos sätestatud.“ Sätet grammatiliselt

---

<sup>57</sup> A. Sander, lk 684.

<sup>58</sup> Samas, lk 685.

<sup>59</sup> VÕS § 287 kommentaaride kohaselt hõlmab see säte teo tegemise kokkuleppe keeldu. Vt K. Paal. VÕS II komm. vlj. § 287/3 – P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

<sup>60</sup> VÕS § 158 lg 2 kommentaarides selgitatakse, et tegu loetakse leppetrahviks ning teo tegemise kokkulepet võib pidada leppetrahvi kokkuleppeks. Vt I. Kull. VÕS I komm. vlj. § 158/4.4.

tõlgendades laienevad teole kõik leppetrahvi reguleerivad sätted, sh VÕS § 287, aga kokkuleppelisele kahjuhüvitisele ainult VÕS 8. peatüki 3. jaos sätestatud normid ja seega ei tohiks VÕS § 287 kohalduda. Kokkuleppeline kahjuhüvitis ei ole ilmtingimata ka üürnikku liialt kahjustav kokkulepe. Erinevalt traditsioonilisest leppetrahvist on kokkuleppelise kahjuhüvitise eesmärgiks vastutuse piiramine. Sellest lähtuvalt ei ole kahjustatud poolel õigust nõuda leppetrahvi ületavat kahjusummat vastavalt VÕS §-le 161, vaid ta tuleb lugeda kahjunõudest loobunuks.<sup>61</sup> Kokkuleppeline kahjuhüvitis suurendab muu hulgas õigusselgust poolte vahel, määrates lepingu rikkumisel sissenõutava kahju suuruse, mis kokkuleppeta võib olla ettearvamatu. Kokkuleppeline kahjuhüvitis ei ole seega üürnikku kahjustav, vaid mõlemale poolele majanduslikult ja ratsionaalselt kasulik. VÕS § 287 kommentaarides kokkuleppelist kahjuhüvitist ei mainita, seega ei võeta selles küsimuses seisukohta.<sup>62</sup> Ka VÕS § 158 kommentaarides ei võeta selget seisukohta jaoväliste normide kohaldatavuse kohta.<sup>63</sup>

Järelikult sõltub vastus sellest, kas VÕS-i järgi on kokkuleppeline kahjuhüvitis leppetrahvi regulatsioonist lahutatav nagu seda on näiteks *common law* maades.<sup>64</sup> Kuigi seaduse sõnastus jätab esmapilgul ruumi tõlgendamisele, siis Eesti õigusdogmaatikas sellist eristust ei tehta. VÕS suhtub kokkuleppelisse kahjuhüvitisse kui leppetrahvi eriliiki, mitte eraldi instituuti. Samuti ei tee eristust nt PICC<sup>65</sup>, PECL<sup>66</sup> ja DCFR<sup>67</sup>.

Kohtupraktikas ei ole VÕS § 287 kohaldamisala otseselt selgitatud, aga hinnates VÕS § 334 lg 4 kohaldamisala leidis näiteks Harju Maakohus, et kokkuleppeline kahjuhüvitis on viidatud normi alusel leppetrahvi.<sup>68</sup> Võib arvata, et sama oleks tulemus VÕS § 287 hindamisel.

VÕS § 287 ei välista viivisekokkuleppeid, sest erinevalt ENSV tsiviilkoodeksist ei loeta VÕS-is viivist leppetrahviks.<sup>69</sup> Eraldades VÕS-i vastuvõtmisega viivise leppetrahvist, soovis seadusandja kahte institutsiooni selgelt eristada.<sup>70</sup> Kui leppetrahvi võib ette näha igasuguse rikkumise puhul, siis viivise eesmärk on korvata rahalise kohustusega viivitamise puhul raha tulusalt

<sup>61</sup> I. Kull. VÕS I komm. vlj. § 158/4.9.

<sup>62</sup> K. Paal. VÕS II komm. vlj. § 287.

<sup>63</sup> I. Kull. VÕS I komm. vlj. § 158/4.9.

<sup>64</sup> Common law maades eristakse selgelt tühist karistuslikku klauslit (*penalty clause*) ja lubatud kokkuleppelist kahjuhüvitist (*liquidated damages*). Vt M.-E. Armandola. La clause pénale dans l'arbitrage international. International Business Law Journal (2003), p. 99.

<sup>65</sup> PICC art. 7.4.13, kommentaar p 1.

<sup>66</sup> PECL art. 9:509

<sup>67</sup> DCFR III. - 3:712, p 962.

<sup>68</sup> HMK 05.04.2017, 2-16-8559, p 3.4

<sup>69</sup> ENSV tsiviilkoodeks, §-d 190-191. ENSV ÜT 1964, 25, 115 – <https://www.riigiteataja.ee/akt/12972456> (19.03.2018); Vt ka VÕS seletuskiri, lk 203.

<sup>70</sup> VÕS seletuskiri, lk 203.

kasutamise võimatusest tekitatud kahju.<sup>71</sup> Viivise kohaldamisala on seega kitsam kui leppetrahvil. Teiseks ei ole üüriregulatsioonis viivist keelatud või piiratud nagu seda on tehtud näiteks kinkelepingus (VÕS § 264 lg 5) ja tarbijakrediidilepingus (VÕS § 415 lg 1). See viitab asjaolule, et viivis on üürisuhetes lubatud.

Leppetrahvi ja viivisenõude piiritlemisel tuleks võimalusel, kui kokkulepe vastab viivise tunnustele ehk tegemist on rahalise kohustuse täitmisega viivitamisega ja lisanduvat summat arvestatakse protsendina mingist summast või kindla summana iga viivitatud päeva eest, pidada kokkulepet viiviseks, mitte leppetrahviks.<sup>72</sup> Tallinna Üürikomisjonis oli 2005. a. arutlusel kogum sisuliselt identseid kaasuseid, kus pooled olid kokku leppinud, et rikkumise korral tasub üürnik üürileandjale leppetrahvi viis protsenti üüritasu summast iga täitmisega viivitatud päeva eest. Kuigi lepingus oli kasutatud mõistet „leppetrahv“, ei lükanud üürikomisjon nõuet tagasi, vaid kokkuleppe sisu hinnates leidis, et tegemist ei ole leppetrahvi, vaid viivisekokkuleppega ja rahuldab avaldaja nõude viiviste väljamõistmiseks.<sup>73</sup> Üürikomisjoni otsus on põhjendatud, sest lepingu tõlgendamisel tuleb lepingus kasutatud sõnade ja poolte tahte vastuolul lähtuda viimasest (VÕS § 29 lg 1). Antud juhul soovisid pooled leppida kokku tasus rahalise kohustusega viivitamise puhuks ning kokkulepe vastas nii leppetrahvi kui viivise tunnustele (VÕS § 113 lg 1 ja VÕS § 158 lg 1). Kui aga tõlgendada lähtuvalt VÕS §-st 275 kokkulepped, mis vastavad nii viivise kui leppetrahvi tunnustele leppetrahviks, ja seega keelatuks, ei ole viivis üürilepingus enam rahalise kohustusega viivitamise puhul sissenõutav.<sup>74</sup>

VÕS § 287 eeskujuks on BGB §-i 555, mille kohaselt on tühine üürilepingus sõlmitud leppetrahvi kokkuleppe.<sup>75</sup> Leppetrahvi mõiste on VÕS-is ja BGB-s sarnane, hõlmates nii rahalised kui mitterahalised kohustused (BGB §-d 339, 342). Erineb aga üürniku kaitsesüsteem. Nimelt BGB-s puudub VÕS §-ga 275 sarnane üldklausel, mis muudaks kõik eluruumi üürniku suhtes seadusest sätestatud kahjulikumate tingimuste kokkulepped tühiseks. BGB-s on paljudel juhtudel analoogsed kokkulepped tühised või piiratud, kuid eluruumi üürniku kaitsesätteid sätestatud iga teema juures eraldi paragrahvi või lõikena.<sup>76</sup> Seejuures tuleb BGB § 555 piirangut

---

<sup>71</sup> VÕS seletuskiri, lk 203.

<sup>72</sup> A. Sander, lk 685.

<sup>73</sup> Tallinna üürivaidluskomisjon, üürivaidlusasjad nr ÜK-2/75/05 – <http://www.tallinn.ee/est/g1923s23945>; ÜK-2/102/05 – <http://www.tallinn.ee/est/g1923s21940>; ÜK-2/98/05 – <http://www.tallinn.ee/est/g1923s22091>; ÜK-2/92/05 – <http://www.tallinn.ee/est/g1923s22088>; ÜK-2/97/05 – <http://www.tallinn.ee/est/g1923s21904> (30.01.2018).

<sup>74</sup> Seadusjärgse ja kokkuleppelise viivise kohta vt käesoleva töö p. 3.1.

<sup>75</sup> BGB § 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe. Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen lässt, ist unwirksam.

<sup>76</sup> Tühisus on ette nähtud nt BGB §-d 536 lg 4, 547 lg 2, 551 lg 4, 553 lg 3, 554a lg 3, 555, 555a lg 4, 555c lg 5, 555d lg 7, 555e lg 3 jt. Kokkuleppe piirang on sätestatud nt BGB § 552 lg-s 2. Vt lisaks J. Cornelius, J. Rzeznik.

tõlgendada kitsendavalt, ehk keelatud on ka leppetrahvilaadsed kokkulepped, nende hulgas viivis.<sup>77</sup> Seega on BGB süsteem erinev VÕS-ist, kus on üürnik kaitstud mitme üldise sättega, mille kohaldamisalad võivad omavahel kattuda.

Kuigi VÕS § 287 sõnastus jätab klassikalise rahalise leppetrahvi osas kujutlusvõimele vähe ruumi, on praktikas ette tulnud vaidlusi rahalise leppetrahvi mõiste ja ulatuse üle. Tartu Maakohtus oli 2017. a arutlusel juhtum, kus üürileandja esitas üürniku vastu nõudeid lepingu rikkumisest ning muu hulgas nõudis ka 500 € leppetrahvi, sest üürnik oli väidetavalt rikkunud lepingus sätestatud kohustust mitte majutada üüritud eluruumi teisi isikuid ega anda eluruumi allüürile. Kohus ei süvenenud leppetrahvi nõudesse, tuginedes VÕS §-le 287, mille järgi on eluruumi üürilepingus leppetrahvi kokkulepped tühised.<sup>78</sup> Ka Viru Maakohtust on tuua näide leppetrahvi nõudmisest toas suitsetamise eest ning koristusteenuse korvamiseks. Nõue jäeti rahuldamata, tuginedes leppetrahvi kokkuleppe tühisusele.<sup>79</sup> Vaidlusi leppetrahvi mõiste ja sisu üle on ette tulnud ka Tallinna üürikomisjonis.<sup>80</sup> Need lahendid iseloomustavad VÕS § 287 keelust üleastumist praktikas. Selline üleastumine ei piirdu üksikjuhtumitega, keelule vaatamata leppetrahvides kokkuleppimist praktikas tunnistavad ka väikeinvestorite esindajad.<sup>81</sup>

## 1.2. VÕS § 334 lg 4 kohaldamisala ja ulatus

VÕS § 334 lg 4 välistab kokkulepped, mille puhul üürnikul tekib varaline kohustus, mis ei ole kahjuhüvitis või üüri või kõrvalkulude maksmise kohustus. Sisuliselt on tegemist leppetrahvi keeluga.<sup>82</sup> VÕS § 334 lg 4 kohaldatakse kõiksuguste üürilepingute puhul, seega on VÕS § 287 suhtes tegemist üldnormiga. Vastavalt VÕS §-le 341 kohaldub VÕS § 334 lg 4 ka rendilepingule.<sup>83</sup> VÕS § 334 lg 4 on imperatiivne norm ja kohus kohaldab seda omal algatusel.<sup>84</sup>

VÕS § 334 lg 4 kohaldamisala hindamisel tõusetub küsimus kokkuleppeliste kahjuhüvitiste lubatavusest. Nimelt kui VÕS § 287 keelab leppetrahvi kokkulepped, siis VÕS § 334 lg 4 keelab kõik kohustused peale kahjuhüvitise. Esimesel juhul tekib küsimus, kas kokkuleppelist

---

National Report for Germany. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, pp. 95, 164-165 – [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf) (19.01.2018).

<sup>77</sup> Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs, lk 28.

<sup>78</sup> TMK 01.06.2017, 2-17-735.

<sup>79</sup> VMK 07.10.2016, 2-15-114502.

<sup>80</sup> Vt nt Tallinna üürikomisjoni üürivaidlusasjad ÜK-2/110/08, ÜK-11-1/58/11, ÜK-11-1/34/15, ÜK-11-1/18/17. Kättesaadavad: <http://www.tallinn.ee/est/Tallinna-Uurikomisjoni-otsused> (30.01.2018).

<sup>81</sup> P. Pärtel. Kinnisvara väikeinvestorite vastus Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsusele (üüriõigus) 22.12.2017 8-1/8964, lk 7.

<sup>82</sup> K. Paal. VÕS II komm vlj. § 334/3.5.

<sup>83</sup> HMK 14.02.2017, 2-16-114507, p 6.

<sup>84</sup> TrtRnK, 19.04.2007, 2-06-20059, p 8.

kahjuhüvitist tuleb alati lugeda leppetrahviks, teisel puhul on küsimuseks, kas tegemist võiks olla kahjuhüvitisega. Näiteks lahendati Harju Maakohtus vaidlust, kus üürilepingus sisaldus kokkulepe, mille järgi oli üürnik kohustatud tähtajalise üürilepingu ennetähtaegsel lõpetamisel üürnikust tuleneval põhjusel tasuma üürileandjale kahjuhüvitise kuue kuu üüri ulatuses, mis tuleneb üüripinna uuesti samadel tingimustel väljaüürimise aja ja raha kuludest. Kohus leidis, et tegemist on leppetrahvi kokkuleppega ning see on tühine VÕS § 334 lg 4 alusel.<sup>85</sup> Järelikult pidas kohus kokkuleppelist kahjuhüvitist VÕS § 334 lg 4 kohaldamisalasse kuuluvaks. Ka VÕS kommentaarides rõhutatakse, et välistatud on kokkulepped, mille raames fikseeritakse eelnevalt mingi aja tagastamisel sissenõutavaks muutuvad kohustused juhul, kui tagastatav asi teatud tingimustele või seisundile ei vasta.<sup>86</sup> VÕS § 334 lg 4 ei välista kahjuhüvitist, kuid selleks tuleb esitada kahju hüvitamise nõue, sh tuua välja kahjunõude aluseks olevad asjaolud, kahju suurus jne.<sup>87</sup> Kohus on õigesti tõlgendanud sätet viisil, et eelnevalt kokkulepitud leppetrahv ei saa olla kahjuhüvitis VÕS § 334 lg 4 mõttes, vaatamata sellele, et kokkuleppe eesmärk oli eelnevalt määratleda võimalik kahjuhüvitise suurus. Kahjuhüvitise maksmises kokkuleppimine ei ole seega VÕS § 334 lg 4 kohaselt keelatud, kuid kokkulepe peab olema abstraktne, sest määratletud kokkulepe on kokkuleppeline kahjuhüvitis VÕS § 158 lg 3 mõttes.

Seejuures on tühised vaid enne lepingu lõppemist sõlmitud kokkulepped, tagantjärele võib neid sõlmida.<sup>88</sup> Siin on põhjenduseks asjaolu, et pärast üürilepingu lõppemist ei ole üürnik enam üürilepingu nõrgem pool, kes vajaks erilist kaitset.<sup>89</sup> Selliste kokkulepete lubamine pärast lepingu lõppemist on majanduslikult ratsionaalne, sest pooltel on võimalik hinnata tekitatud kahju suurust ning samas võtta arvesse vaidlusega seotud kulude säästmist.

Teiseks kerkib küsimus, kas VÕS § 334 lg 4 välistab teo tegemise kohustuse. VÕS § 334 lg 4 sõnastus räägib varalistest kokkulepetest ega kasuta väljendit leppetrahv. Järelikult ei tohiks kuuluda normi kohaldamisalasse teo tegemises kokku leppimine ning põhimõtteliselt peaksid olema lubatud juhud, kus üürileandja ja üürnik lepivad kokku, et lepingu rikkumise korral teeb üürnik näiteks ruumides remondi või koristab pinnad.

VÕS § 334 lg 4 puhul on normi kohaldamisala kõige olulisemaks küsimuseks. 2017. a lepinguõiguse õpikus märgitakse, et leppetrahvi kokkulepped on põhimõtteliselt lubatud ja

---

<sup>85</sup> HMK 05.04.2017, 2-16-8559, p 3.4

<sup>86</sup> K. Paal. VÕS II komm vlj. § 334/3.5.

<sup>87</sup> HMK 05.04.2017, 2-16-8559, p 3.4

<sup>88</sup> K. Paal. VÕS II komm vlj. § 334/3.5

<sup>89</sup> P. Terrapon. La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement. 12e Séminaire sur le droit du bail. Neuchâtel 2002. p 8 – <https://bail.ch/files/subjects/terrapon2002.pdf> (19.03.2018)



kehtivad üürilepingutes, mille objektiks ei ole eluruum.<sup>90</sup> Asjaolule, et VÕS § 334 lg 4 ei välista igasuguseid leppetrahvi nõudeid viitab ka asjaolu, et parkimislepingus, mis vastab samuti üürilepingu tunnustele,<sup>91</sup> lubatakse esitada leppetrahvinõue parkimistingimuste rikkumise eest.<sup>92</sup> VÕS § 334 lg 4 keelu piiratud ulatusele viitab ka seaduse seesmine loogika, sest sellisel juhul puuduks vajadus VÕS § 287 järele.

Normi tähenduse avamiseks tuleb arvestada normi asukohta ja suhet teistesse normidesse. VÕS § 334 asetseb jaos, mis käsitleb üüritud asja tagastamist lepingu lõppemisel ja nõuete aegumist. Norm tegeleb tervikuna üüritud asja tagastamise reguleerimisega. Kõik lõiked on seotud asja sihtotstarbelise kasutamisega, selle kohustuse rikkumise või positiivse ületamisega (tehtud kulud) ning seotud ajaliselt lepingu lõppemise ajaga. Järelikult peaks samast loogikast lähtuma VÕS § 334 lg 4 ning kohalduma asja tagastamisel sissenõutavaks muutuvatele asja seisukorraga seonduvatele kokkulepetele. Eelnevat võib pidada VÕS § 334 lg 4 kitsaks tõlgenduseks.

Üks VÕS § 334 lg 4 eesmäärke on tagada, et üürnik ei pea vastutama asja normaalse kulumise eest. Norm lähtub eeldusest, et asja normaalne kulumine on kaetud üüritasuga.<sup>93</sup> Sarnane on VÕS § 334 lg 4 aluseks olnud CO art 267 lg 2 käsitus.<sup>94</sup> Probleem seisneb selles, et normaalne kulumine on hinnanguline mõiste. Pole võimalik selgelt ja üheselt määratleda, kus lõpeb asja normaalne kulumine ja kus algab väärkasutamine. Seadusandja on tõenäoliselt pidanud silmas seda, et seni, kuni väärkasutus pole mõistlikule inimesele ilmne, on asja kulumine üüritasu sisse arvatud. Kui asi on kahjustatud või hävinenud ning selle väärtus on oluline, siis on üürileandjal võimalik esitada kahju hüvitamise nõue. VÕS § 334 lg 4 keelu puudumine nihutaks vastutuse kulumise eest oluliselt rohkem üürniku peale, sest üürileandja saaks leppetrahvi nõude esitada juba siis, kui on piisav kahtlus, et tegemist pole normaalse kulumisega.

VÕS § 334 lg 4 laiem tõlgendus tuleneb normi kui ka terve üüriregulatsiooni eesmärkidest. VÕS § 334 lg 4 on tõlgendatud kui sätet, mille eesmärk on välistada kokkulepped, mille raames fikseeritakse eelnevalt asja tagastamisel sissenõutavaks muutuvad kohustused juhul, kui tagastatav asi teatud tingimustele või seisundile ei vasta.<sup>95</sup> VÕS kommentaarides tõlgendatakse VÕS § 334 lg 4 ulatust laialt, nimetades sätte eesmärgiks seda, et kokkuleppeline hüvitisnõue ei takistaks üürnikul teostada seadusest tulenevat ülesütlemisõigust ja sätte kaitsealasse kuuluvad

<sup>90</sup> P. Kalamees, M. Käerdi, S. Kärson, K. Sein. Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017. lk 199, lõik 615-616.

<sup>91</sup> RKTko 3-2-1-68-16, p 29; RKTko 3-2-1-77-16, p 18.

<sup>92</sup> Nt HMK 2-16-110135, TlnRnK 02.05.2017, 2-16-123200.

<sup>93</sup> K. Paal. VÕS II komm vlj. § 334.3.5.

<sup>94</sup> P. Engel. Contrats de droit suisse. Editions Stämpfli + Cie SA. Berne : 1992. Page 175.

<sup>95</sup> Vt K. Paal. VÕS II komm vlj. § 334/3.5. Sama ka HMK 14.02.2017, 2-16-114507, p 6.

kõik asja tagastamisel sissenõutavaks muutuvad kohustused.<sup>96</sup> Selline tõlgendus on kooskõlas leppetrahvi piirangutega teist liiki lepingutes, näiteks keeld raskendada taganemisõiguse kasutamist tarbijakrediidilepingus (VÕS § 383 lg 3<sup>2</sup>). Sellise argumentatsiooni kohaselt mahuksid keelu alla ka kokkulepped, mis ei seonu asjaga, vaid muutuvad sissenõutavaks asja tagastamisel. Siiski jääb ebaselgeks, millised juhud on VÕS § 334 lg 4 järgi lubatud.

Riigikohtu lahendid, milles on selgitatud VÕS § 334 lg 4 sisu, ei võimalda anda lõplikku seisukohta VÕS § 334 lg 4 alluvate kokkulepete kohta. Siiski on võimalik vaidluste asjaoludest tulenevalt teha teatud üldistusi. Näiteks on Riigikohus 2011. aastal tõlgendanud VÕS § 334 lg-t 4 üürniku kasuks ja lugenud hüvitise maksmise kokkuleppe viidatud sätte alusel tühiseks. Nimelt leppisid pooled kokku lepingu ennetähtaegse lõpetamise jaoks leppetrahvi, mis vastas etteteatamistähtaja rikkumise tõttu saamata jäänud üürisummale. Riigikohus nõustus ringkonnakohtu seisukohaga, et kuigi seadus näeb ette üürileandja õiguse taolisele kahjuhüvitisele ning leppetrahvi seda kahjuhüvitist väljendas, ei kuulu antud asjaoludel nõue rahuldamisele, sest tegemist on VÕS § 334 lg-s 4 sätestatud keelatud kokkuleppega.<sup>97</sup> Ringkonnakohus leidis järgmist: “Kuigi üldjuhul peab üürnik maksma üüri selle perioodi eest, mis jääb ülesütlemisavalduse esitamise ja lepinguga võimaldatud lepingu lõppemise vahele, ei ole see põhimõte absoluutne, sest üürnik peab seaduse kohaselt saama üürist maha arvata selle kasu, mida üürileandja asja teistsugusest kasutusest sai (VÕS § 296 lg 3). Lepingu p 21.3 sellist mahaarvamist ei võimalda. Seetõttu tuleks üürnikul lepingu p 21.3 alusel maksta rohkem hüvitist kui see, mis seaduse kohaselt tasumisele kuuluks, ja seetõttu on lepingu p 21.3 leppetrahvi osas tühine.”<sup>98</sup> Seega ei ole lubatud kokkulepped, milles on ette nähtud kindel summa, mis tuleb maksta lepingu lõppemisel, ilma et poolel oleks võimalik sellest teha mahaarvamisi või tõendada väiksemat kahju, kui lepingu sõlmimisel pooled ette nägid.

VÕS § 334 lg 4 võimaldab sõlmida abstraktseid kokkuleppeid, mille peamine eesmärk oleks deklareerida, et sellist tüüpi kahju kuulub hüvitamisele. Näiteks võivad pooled kokku leppida, et üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemisega seotud kahju kuulub hüvitamisele. Probleemne on, kui määratletud võib see kokkulepe olla. Näiteks, kas pooled võivad sõlmida kokkuleppe, et üürnik kohustub maksma lepingu ennetähtaegsel lõppemisel üüritasuga võrdse summa, millest tal on õigus maha arvata üürileandja teenitud tulu või tõendada, et üürileandja kahju oli kokkulepitud summast väiksem. Selline kokkulepe väljendaks sisuliselt seaduses sätestatud ega

---

<sup>96</sup> K. Paal. VÕS II komm vlj. § 334/3.5.

<sup>97</sup> RKTKo 3-2-1-34-11 p 12.

<sup>98</sup> Samas, p 5.

tohi seetõttu olla keelatud VÕS § 334 lg 4 alusel. Tõendamiskoormuse üürnikule asetamine ei ole vastuolus VÕS § 334 lg 4 mõttega ja põhimõtteliselt võib selliseid kokkuleppeid sõlmida.

Riigikohtus oli 2015. a. menetluses vaidlus, kus pooled olid kokku leppinud, et võivad lepingu üles öelda 12-kuulise etteteatamistähtajaga, kuid kui üürnik seda õigust teostab, peab ta tasuma leppetrahvi viie aasta üüri ulatuses. Kuna tegemist oli äriruumide üürilepinguga, siis tõlgendas kohus vaidluse lahendamisel VÕS § 334 lg-t 4. Riigikohus leidis, et kuna pooled olid loonud lepingus täiendava korralise ülesütlemise aluse, ei olnud ülesütlemisõiguse teostamisel tegemist lepingu rikkumisega. Kuna lepingu rikkumine on leppetrahvi maksmise nõudeõiguse tekkimise vajalik eeldus, siis ei ole tegemist leppetrahvi kokkuleppega. Kuid seadus ei keela leppida äriruumi tähtajalise üürilepingu pooltel kokku, et üürnikul on kohustus maksta üürileandjale hüvitist, kui ta ütleb üürilepingu üles ennetähtaegselt. Sellise kahju hüvitamise nõude puhul tuleb aga teha kindlaks kahju hüvitamise eeldused.<sup>99</sup> Seega võib küll kokku leppida hüvitise maksmises, kuid välistada ei saa kahju hüvitamise nõude esitamise eelduste kohaldamist.

Sellest lahendist saab teha kaks täiendavat järeldust. Esiteks, et kokkuleppeline kahjuhüvitis on VÕS § 334 lg 4 järgi keelatud, sest nagu traditsiooniline leppetrahvgi, ei võimalda see arvesse võtta võlausaldaja kasu ja osalust kahju tekkimises, mis on kahjunõude olemuslikud elemendid. Teiseks, pole lubatud kokku leppida kindla rahasumma maksmises ka siis, kui selle kohustuse tekkimise eelduseks ei ole rikkumine. Riigikohus väljendas seda kaudselt, rõhutades hoopis asjaolu, et varasemas lahendis ei ole avaldatud seisukohta sellise tegevuse lubatavuse kohta.<sup>100</sup>

VÕS § 334 lg 4 lubab kokku leppida leppetrahvis, mis muutub sissenõutavaks lepingu kehtivuse ajal. Seetõttu pole ilmselt kohtud hinnanud VÕS § 334 lg 4 kohalduvust parkimislepingutes määratavatele leppetrahvidele. Seejuures on parkimislepingus tavapärane, et parkimistasu ja leppetrahv erinevad mitmekordselt. Võimalikku ebaõiglust lahendatakse hoopis VÕS üldosa § 42 lg 1 ja 3 alusel, sest üldjuhul on tegemist tüüptingimusega.<sup>101</sup> Analoogselt parkimislepingu-tega tekib küsimus, kas mitteeluruumide lepingus võiks leppetrahvis kokku leppida üüri õigel ajal tasumata jätmise korral? Seejuures on üürilepingus pooled suurema tõenäosusega lepingu-punkte arutanud, juhul millisel tüüptingimuste piirang ei kohaldu.

Teatud lepingu kestel tekkivate nõuete lubatavust on kohtud tunnistanud. Näiteks Tallinna Ringkonnakohus leidis 2017. a lahendis, et hageja leppetrahvi nõue oli põhjendatud, sest üürnik

---

<sup>99</sup> RKTKo 3-2-1-65-15 p 11.

<sup>100</sup> Samas.

<sup>101</sup> Nt HMK 2-16-110135, TlnRnK 02.05.2017, 2-16-123200. Vt ka. M.-K. Sild, lk 315-316.

rikkus asja sihtotstarbelise kasutamise kohustust.<sup>102</sup> Harju Maakohtus lahendas 2017. a kaasust, kus üürnik ladustas üldkasutatavale alale kaubaalused ning see oli vastuolus lepingu punktiga, mille järgi üürnik peab lahkudes üüripinna koristama. Maakohus toetas üürileandja seisukohta, et loeb hetk, mil leppetrahvi nõude alus tekkis, mitte see, millal nõue formaalselt esitati. Maakohus ei eitanud üürileandja nõude võimalikkust. Nõuet aga ei rahuldatud, sest üürileandja andis esiteks üürnikule täiendava tähtaja rikkumise kõrvaldamiseks, kuid seejärel takistas üürnikul kohustust täita, koristades esialgu pinna, kuid hiljem tuues kaubaalused tagasi üürnikule koristamiseks.<sup>103</sup>

VÕS § 334 lg 4 allikaks on CO art 267 lg 2, mille järgi on tühised kõik enne üürilepingu lõppemist sõlmitud kokkulepped, mis näevad ette, et üürnik peab tasuma hüvitist, mis peab katma midagi peale võimaliku kahju.<sup>104</sup> Järelikult keelab norm enne lepingu lõppemist sõlmida kokkuleppeid muu hüvitise tarbeks kui võimalik kahjuhüvitis. Seevastu pärast üürilepingu lõppemist võib üldises hüvitis (indemnisation globale) kokku leppida.<sup>105</sup> CO art 267 lg 2 on seega praktiliselt identne VÕS § 334 neljanda lõikega.

Sarnane on ka normide loogika, sest CO art 267 esimene lõige räägib analoogselt VÕS § 334 esimese lõikega asja tagastamisest. Norm kohustab üürnikku üürilepingu lõppemisel tagastama asja, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. See tähendab, et üürilepingu lõppemisel tuleb asi tagastada olukorras, mis vastab normaalsele ja sihtotstarbelisele kasutamisele, sest normaalne kulumine on kompenseeritud üürileandjale üüritasu sees. Üürniku hüvitamiskohustus tekib vaid sellise kulumise suhtes, mis ületab asja tavapärase kasutamist ning seda peab tõendama üürileandja.<sup>106</sup> CO art 267 on aga erinevalt VÕS §-ist 334 kahelõikeline piirdudes mainitud sätetega ega käsitle üürniku tehtud kulutusi, tagastamise kohta jmt.

CO art 267 lg 2 järgi on tühised sätted, mille järgi peab üürnik maksma hüvitussumma asja tagastamisel.<sup>107</sup> Samuti sätted, mis panevad üürnikule kohustuse parandada kahju, mis tekib asja lepingujärgse kasutamise käigus, eelkõige normaalne kulumine.<sup>108</sup> Kusjuures, erinevalt CO järgi lubatud üürimaksega viivitamisel viivist nõuda.<sup>109</sup>

---

<sup>102</sup> TlnRnK, 18.09.2017, 2-16-106259.

<sup>103</sup> HMK 07.09.2017, 2-16-12830.

<sup>104</sup> CO § 267 lg 2 : Est nulle toute convention conclue avant la fin du bail et prévoyant que le locataire devra verser une indemnité destinée à couvrir autre chose qu'un dommage éventuel.

<sup>105</sup> P. Engel, p. 175.

<sup>106</sup> Samas.

<sup>107</sup> P. Terrapon, p 8.

<sup>108</sup> Samas.

<sup>109</sup> P. Wessner. L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9e Séminaire sur le droit du bail. Neuchâtel 1996, p 27 – <https://bail.ch/files/subjects/Wessner96.pdf> (18.04.2018).

Kokkuvõttes võib öelda, et VÕS § 334 lg 4 ei ole üheselt mõistetav norm ja vajab täpsustamist. Tegemist ei ole absoluutse igas olukorras kehtiva leppetrahvi keeluga nagu VÕS § 287, kuid ei ole selge, millistel juhtudel VÕS § 334 lg 4 leppetrahvi kokkulepet lubab. Normi eesmärki arvestades, peaks VÕS § 334 lg 4 hõlmama ainult asja kasutamist hõlmavad kokkulepped, mis muutuvad sissenõutavaks lepingu lõppemise hetkel. Arvestades aga muude sarnaste leppetrahvikokkulepete piirangute eesmärki ja üürniku eelistatud positsiooni üüriõiguses, tuleb normi tõlgendada laiendavalt, st lugeda sellega hõlmatuks igasugused kokkulepped, mis muutuvad sissenõutavaks lepingu lõppemisel. Lepingu kehtivuse ajal sissenõutavaks muutuv leppetrahv ei ole antud normi järgi keelatud. Lubatavad võiks seega olla igasugused kommunaaltrahvid ühiselu reeglite rikkumise eest. Leppetrahvi võimalikke kohaldamisjuhte analüüsitakse täpsemalt käesoleva töö kolmandas ja neljandas peatükis.

### **1.3. Topeltkeelu olemus ja mõju**

Eesti üüriõiguses on seega leppetrahv keelatud kahe normiga. VÕS § 287 keelab leppetrahvi kokkuleppe eluruumi üürniku suhtes, VÕS § 334 lg 4 keelab leppetrahvi kokkuleppe kõikide üürilepingute lõppemisel. VÕS § 334 lg 4 kohaldamisalast ei välistatud eluruumi üürilepingud, kuid erinormi olemasolul on norm asjakohane vaid äriruumide ja vallasasjade üürilepingute puhul. Olukord muutuks, kui VÕS § 287 kaitse ei oleks enam absoluutne. Sellisel juhul oleks VÕS § 334 lg 4 ka eluruumi üürniku kaitsenormiks.

Kui VÕS § 287 keelab igasugused leppetrahvi kokkulepped eluruumi üürilepingus, siis VÕS § 334 lg 4 täpne kohaldamisala ei ole käesoleval ajal selge. Õigusteooria ja kohtupraktika järgi võib üldistavalt öelda, et sätet tuleb tõlgendada laiendavalt katmaks kõiksuguseid leppetrahvi kokkuleppeid, mis muutuvad sissenõutavaks üürilepingu lõppemisel. VÕS § 334 lg 4 kohaldamisalast jäävad välja, ehk on lubatud, leppetrahvid rikkumiste eest üürilepingu kestel.

Kuna VÕS § 334 lg-t 4 on seni hinnatud ainult mitteeluruumide kontekstis, on võimalik, et lähtuvalt teistest eluruumi üürniku kaitsesätetest, omandab see eluruumi üürilepingu puhul erineva tähenduse kui mitteeluruumi üürilepingute puhul. Ent asjakohaseks muutub see ainult siis, kui eluruumi üürnik ei ole enam erisättega kaitstud.

Leppetrahvi keeld eluruumi üürilepingus võib esineda erineval kujul. Näiteks Prantsusmaal eluruumi üürisuhteid käsitlevas seaduses loetletud 25 kokkulepet, mida loetakse üürnikku kuritarvitavaks (*clause abusive*) ning mis ei oma seetõttu õiguslikku tähendust (*non-écrit*).

Leppetrahvi keeld on üks neist.<sup>110</sup> Belgias ei ole leppetrahv üürisuhetes otseselt keelatud, aga see saab olla ainult kahjuhüvituslik.<sup>111</sup> Võimalikku kahju ületav leppetrahv ei ole tühine, vaid seda tuleb vähendada sobiva summani.<sup>112</sup> See aga ei tähenda, et kohus võib selle lubatavuse siduda tekkinud kahju tõendamisega.<sup>113</sup>

Nii BGB-s kui CO-s on leppetrahvi keeld üürisuhetes väljendatud ühes normis. BGB-s §-s 555 kohaselt on välistatud leppetrahvi kokkulepped eluruumi üürilepingus ning CO art 267 lg 2 kohaselt on leppetrahv välistatud kõikides üürisuhetes. VÕS-i võeti üle mõlemad normid: VÕS § 287 allikaks on BGB § 555, VÕS § 334 lg 4 allikaks on CO art 267 lg 2. Seejuures on VÕS-i vastavate sätete sõnastus allikatega sarnane. Topeltkeelu valimise põhjusi ei ole selgitatud seletuskirjas, samuti ei viita põhjustele sätete kommentaarid. Üheks põhjuseks võib olla soov kaitsta eluruumi üürnikku kui nõrgemat poolt. VÕS seletuskirja kohaselt eristatakse eluruumi üürilepingut muudest üürilepingutest eluruumi üürniku kaitsevajaduse tõttu.<sup>114</sup> Seepärast on VÕS-is spetsiifilised kaitsesätted ainult eluruumi üürniku kasuks. Üks sellistest kaitsenormidest on VÕS § 287. Erinevalt nt Šveitsist<sup>115</sup> ei ole aga Eestis üürniku kaitse iseseisev põhiõigus. Eesti põhiseaduses (PS)<sup>116</sup> seondub üürniku kaitsega enim õigus kodu puutumatus (PS § 33), millele vastandub üürileandja omandiõigus (PS § 32). Prantsusmaal on konstitutsioonikohus lugenud õiguse kodule (*droit au logement*) põhiseadusliku kaaluga õiguseks.<sup>117</sup>

Leppetrahvi keelu sätestamine kahes erinevas paragrahvis viitab asjaolule, et sätted on erineva ulatusega. VÕS § 334 lg 4 kui üldnorm on minimaalse kaitsestandardi väljendus ja VÕS § 287 sätestab erinormina rangema kaitsestandardi eluruumi üürilepingutele, mida, nagu varasemalt mainitud, on soovitud kõige enam kaitsta. Hierarhia madalaimal astmel on VÕS § 272 lg 4 p-s 1-4 loetletud ruumide kasutuslepingud, millele VÕS-i regulatsioon ja seega ka leppetrahvi kokkuleppe piirang ei kohaldu.

VÕS § 334 lg 4 väljendab seadusandja soovi kaitsta üürilepingute üürnikke üldiselt, eristamata üürilepingu eset. Ent seletuskiri ei selgita, miks on vajalik kehtestada topeltkeeld, miks mitte

---

<sup>110</sup> L. 6 juill. 1989, art. 4 ; Code des baux. Annoté et commenté. 29e édition. Paris: Dalloz, 2018. Comm. L. 6 juill. 1989, art. 4, p 271.

<sup>111</sup> C. civ. art. 1226 La clause pénale est celle par laquelle une personne s'engage à payer, en cas d'inexécution de la convention, une compensation forfaitaire pour le dommage éventuellement subi par suite de ladite inexécution.

<sup>112</sup> Cass., 12 avril 2013, N° C.12.0498.N.

<sup>113</sup> Cass., 26 janvier 2001, N° C.99.0483.N.

<sup>114</sup> VÕS seletuskiri, lk 211.

<sup>115</sup> Nimelt kohustab Šveitsi põhiseaduse art. 109 konföderatsiooni looma seaduseid võitlemaks üürnike ärakasutamisega üürilepingus, eriti ebamääraselt suurte üüritasudega, pahatahtlike tähtaegadega ja üürilepingu pikendamise kindlaks tähtjaks. Vt Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (état le 1<sup>er</sup> janvier 2018) – <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19995395/index.html> (30.01.2018).

<sup>116</sup> Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349...RT I, 15.05.2015, 2.

<sup>117</sup> Code des baux. Comm. de l'art. 1<sup>er</sup> de la L. 6 juill. 1989, p 234.

kaitsta kõiki üürnikke võrdselt, sõltumata üüritava objekti liigist. Kuna leppetrahvi keeld on väljendatud kahes eraldi paragrahvis, peab järelikult kaitse olema erineva ulatusega. Kuna VÕS § 334 lg 4 on üldnorm ning VÕS § 287 erinorm, siis võib järeldada, et VÕS § 334 lg 4 väljendab seega minimaalset kaitsestandardit.

Järelikult eristab VÕS üüriregulatsioon seoses leppetrahvi kokkuleppega eluruumi üürnikke ja muude üürilepingute üürnike. Tegelikult on võimalik eristada veel kolmandat liiki üürnikke, kellele VÕS elu- ja äriruumi regulatsioon ei kohaldu (loetletud VÕS § 272 lg 4 p-s 1-4) ning kelle puhul leppetrahvi kokkuleppe keelule VÕS-ist tulenevaid eripiiranguid ei ole.

Leppetrahvi kasutamist üürilepingus piiratakse ka üüriõigusväliste normidega, milleks on ebamõistlikult kahjustava tüüptingimuse keeld VÕS § 42 lg 1 või VÕS § 42 lg 3 mõttes.<sup>118</sup>

Üürileandja puhul eelkirjeldatud kaitsestandardite hierarhiat ei ole. Seaduse jaoks ei ole oluline üürileandja seis või varaline seisukord, kas tegemist on juriidilise või füüsilise isikuga ning kas tegemist on tulutoova tegevusega või vara väärtuse säilitamisega. Ainsaks erandiks on üürileping, kus üürileandja üürib välja üht ruumi oma kodus, mille ta on ise suuremas osas sisustanud (VÕS § 272 lg 4 p 3). Üürisätete kohaldamata jätmist lepingule, millega üürileandja üürib välja sisuliselt oma kodu osa, õigustatakse eluruumi üüriregulatsiooniga kaasnevate liigsete piirangutega, mis lepingu olemusega kokku ei sobi.<sup>119</sup> Selles lepingus tuleb lisaks üürileandja omandiõigusele kaitsta ka tema kodu puutumatust.

Kui eluruumi üürnike puhul on leppetrahv kategooriliselt keelatud, muude üürnike puhul osaliselt keelatud, siis üürileandja suhtes on olenemata lepingu liigist leppetrahvi kokkulepe lubatud. Näiteks on Pärnu Maakohus on 2010. a mõistnud leppetrahvi välja üürniku kasuks, kuna üürileandja rikkus ülesütlemistähtaega.<sup>120</sup> Üürileandja püüdis viidatud lahendis tugineda asjaolule, et leppetrahvi kohaldamine tema suhtes rikub oluliselt lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu, kuid kohust see väide ei veennud. Ilmselt poleks aidanud ka leppetrahvi vähendamise nõude esitamine, kuigi selline õigus on üürileandjal olemas, sest leppetrahv väljendas üürniku kasutuseeliste kaotamist.

Kaaludes leppetrahvi kokkuleppe lubamist eluruumi üürilepingus tuleb arvestada nii VÕS §-i 287 kui ka §-iga 334 lg 4, kuigi viimane üldnormina otseselt eluruumi üürisuhetele ei kohaldu.

---

<sup>118</sup> Eraparklates tekkivate tüüptingimustes sisalduvate leppetrahvikokkulepetele tüüptingimuste sisukontrolli kohaldamise kohta vt M.-K. Sild, lk 315-316.

<sup>119</sup> K. Paal. VÕS II komm vlj. § 272/3.6.3.

<sup>120</sup> PMK 11.10.2010, 2-10-29837.

VÕS § 334 lg 4 takistaks aga teatud osa leppetrahvi kokkuleppeid, mistõttu on vajalik täieliku lubatavuse tagamiseks säte kehtetuks tunnistamist või selle sõnastuse muutmist.

Leppetrahvi osalise lubatavuse saaks kõige lihtsamini teostada tunnistades VÕS § 287 kehtetuks ja jätta kõik üüri suhted VÕS § 334 lg 4 kohaldamisalasse. Sellisel juhul on aga vajalik VÕS § 334 lg 4 kohaldamisala täpsustamine, vältimaks üüriturul ebaühtlase praktikaga normi kohaldamisel tekkivat ebaselgust.

Ent see, mis sobib teistesse üürilepingutesse ei pruugi automaatselt sobida eluruumi üürilepingusse. Eluruumi üürilepingus on kaalul üürniku kodu, mistõttu on ta üürileandjast rohkem sõltuvuses kui äriruumi või vallasasja üürnik. Nagu kirjutati VÕS seletuskirjas: „Inimese elukoht on tema kõige põhilisem eksistentsi alus“.<sup>121</sup> Moraalsetel kaalutlustel tuleb seega eluruumi üürilepingut teistest üürilepingutest eristada, hinnata konkreetse instituudi sobivust sellesse lepingusse ning reguleerida olukorda erinormiga.

---

<sup>121</sup> VÕS seletuskiri, lk 211.



## 2. LEPPETRAHVI FUNKTSIOONID, MÕISTE JA PIIRANGUD ELURUUMI ÜÜRILEPINGUS

### 2.1. Leppetrahvi funktsioonid

Leppetrahvil eristatakse kahte funktsiooni: preventiiv- ehk survefunktsioon ja kahju hüvitamise funktsioon.<sup>122</sup>

Leppetrahvi preventiiv- ehk survefunktsioon väljendub, kui see mõjutab poolt lepingulist kohustust täitma ja rikkumist vältima. Survefunktsioonil „hirmutava ja karistusliku“ iseloomu tõttu peab see olema suurem kui kahjuhüvitis, millele võlausaldajal oleks niikuiniigi õigus.<sup>123</sup> Leppetrahv survestab võlgnikku vabatahtlikult kohustust täitma, sest kohustuse täitmine on talle soodsam kui täitmata jätmine.<sup>124</sup> Survefunktsiooni tõttu võib leppetrahvi käsitleda ka kohustuse täitmise tagatisena.<sup>125</sup>

Leppetrahvi kahju hüvitamise funktsioon väljendub selles, et leppetrahv lihtsustab kahju hüvitamist, kuivõrd puudub kohustus tekkinud kahju tõendada ja seega välditakse vaidlust kahju tegeliku suuruse üle,<sup>126</sup> v.a kui leppetrahv on seotud võimalusega nõuda katmata osas kahju hüvitamist. Leppetrahvi nõude tekkimise eelduseks on lepingu rikkumine, kahju tekkimine ja kahju suurus ei ole nõude sissenõutavusel olulised. Küll võib olla vaidlusi leppetrahvi suuruse üle, sest kohtul on võimalus vähendada ebamõistlikult suurt leppetrahvi mõistliku suuruseni. Riigikohus on rõhutanud, et leppetrahvi kahjuhüvituslikku funktsiooni väljendab VÕS § 161 lg 2, mis lubab nõuda kahju hüvitamist ainult osas, mida leppetrahv ei kata. Ent enne leppetrahvi summa kahjust mahaarvestamist, tuleb kontrollida, kas leppetrahvi ja kahju hüvitamise nõude eesmärgiks on hüvitada sama kahju.<sup>127</sup>

Nii surve- kui kahju hüvitamise funktsioonid määravad leppetrahvi olemuse. Kuigi leppetrahv võib osaliselt katta tekkinud kahju (VÕS § 161 lg 2), ei ole see alati kahju tekkimisega seotud. Leppetrahvi võib nõuda tegelikust kahjust sõltumata (VÕS § 161 lg 1) ja kahju puudumine ei välista leppetrahvi nõude rahuldamist. Samuti on Riigikohus rõhutanud kahte funktsiooni ning sedagi, et kahju olemasolu või puudumine ei ole leppetrahvi survefunktsiooni tõttu selle suuruse

---

<sup>122</sup> RKTko 3-2-1-66-05 p 17, A. Sander, lk 687; VÕS I komm vlj. § 158/4.1.2.

<sup>123</sup> Vt A. Sander, lk 687

<sup>124</sup> DCFR III-3:712, p 962

<sup>125</sup> A. Sander, lk 687.

<sup>126</sup> Vt täpsemalt A. Sander, lk 687jj.

<sup>127</sup> RKTko 3-2-1-76-16 p 17.

üle otsustamisel määrav.<sup>128</sup> Järelikult on kahju või selle puudumine kõigest üks element, mida vähendamisel arvesse võetakse.

Kui pooled lepivad eelnevalt kokku hüvitatava kahju summas või on see summa kokkuleppe põhjal välja arvutatav, on tegemist kokkuleppelise kahjuhüvitisega. Kokkuleppelisele kahjuhüvitisele kohaldatakse leppetrahvi regulatsiooni, ent arvesse võetakse kahju hüvitamise põhimõtteid.<sup>129</sup> Siinkohal on oluline, et hüvitis väljendaks mingisugust kahju. Seega kannab kokkuleppe leppetrahvi traditsioonilistest funktsioonidest ainult kahjuhüvituslikku funktsiooni. Tegemist on sisuliselt ühe poole vastutuse piiramisega, mistõttu tuleks see pool lugeda loobunuks kokkulepet ületava kahju nõudest.<sup>130</sup>

Leppetrahve ehk *stipulationes poenae* tunti juba Rooma eraõiguses, kus eristati samuti nii kahjuhüvituslikku kui *in terrorem* funktsiooni.<sup>131</sup> Leppetrahv oli laialdaselt kasutusel kui vahend, millega saada kahju hüvitatud, vähendada tehingukulusid ja survestada teist poolt lepingut täitma.<sup>132</sup> Rooma õigusest levis see ka teistesse Mandri-Euroopa õigussüsteemidesse. Oluline etapp leppetrahvi arengus oli BGB jõustumine 1. jaanuaril 1900, millega lisandus kohtuniku võimalus ebaõiglaselt suurt leppetrahvi vähendada.<sup>133</sup> See põhimõte levis möödunud sajandi jooksul üle Euroopa ja leidub tänapäeval suuremas osa Euroopa riikide tsiviilõiguses,<sup>134</sup> sh Belgia, Eesti, Holland, Prantsusmaa ja Šveits ning PICC-is ja PECL-is.<sup>135</sup> Kuigi 96 aastat enne BGB-d jõustunud *Code civil* jaoks oli see võõras põhimõte, kohandati see Prantsusmaal 1975. a.<sup>136</sup> ja Belgias 1998. a.<sup>137</sup> Kusjuures Prantsuse *Code civil* järgi on tegemist kohtuniku kaalutusotsustusega ning poole taotlust ei ole vähendamiseks vaja,<sup>138</sup> samasugune reegel on CO art 163 lg-s 3<sup>139</sup>. Selline võimalus, olgu see kohtu omal algatusel või poole nõudmisel, piirab oluliselt leppetrahvi survefunktsiooni, mistõttu ei saa funktsioone enam võrdseks pidada.

<sup>128</sup> RKTko 3-2-1-66-05 p 17.

<sup>129</sup> I. Kull. VÕS I komm vlj. § 158/4.9.

<sup>130</sup> Samas.

<sup>131</sup> R. Zimmerman. The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition. Capetown: Juta & Co Ltd, 1990. Lk 95-96.

<sup>132</sup> A. N. Hatzis. Having the cake and eating it too: efficient penalty clauses in Common and Civil contract law. International Review of Law and Economics 22 (2003), 381-406. p 399.

<sup>133</sup> A. N. Hatzis, lk 400.

<sup>134</sup> DCFR III.-3:712, p 966.

<sup>135</sup> Vt BGB § 343 lg 1, 2, CO art 163 lg 3, BW art 6:94 lg 1, C. civ. art 1231-5 al. 2 (FR), C. civ. art 1231 § 1 (BEL), PICC art 7.4.13, PECL art 9-508.

<sup>136</sup> J. Thyraud. Rapport n° 383 (1984-1985) fait au nom de la commission des lois, déposé le 19 juin 1985. p 5 - <https://www.senat.fr/dossier-legislatif/a83842153.html#block-timeline> (05.02.2018).

<sup>137</sup> L. Willems, A. Duquesne, T. Giet, R. Landuyt, J. Vandeurzen, J.-J. Viseur. Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la clause pénale et les intérêts moratoires S. 1-1078. Proposition de loi Ch. 49-1373/1. p 5. - <http://www.senate.be/www/?MIval=dossier&LEG=1&NR=1078&LANG=fr> (27.01.2018).

<sup>138</sup> C. civ. art 1231-5 al. 2 Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

<sup>139</sup> CO art 163 (3) Le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives.

Leppetrahvi tunnustatakse tsiviilõigussüsteemidega riikides reeglina sõltumata sellest, kas see täidab ainult kahjuhüvituslikku või lisaks sellele ka survestamisfunktsiooni.<sup>140</sup> Mõlemat funktsiooni tunnustatakse näiteks VÕS-i regulatsiooni eeskujuks olnud seadustikes. BW-s on leppetrahvi definitsioonis otsesõnu mainitud, et leppetrahv võib olla kahjuhüvituslik või eesmärgiga motiveerida kohustust täitma (BW art 6:91<sup>141</sup>). CO-s ja BGB-s pole otsesõnu survestamisfunktsiooni mainitud, kuid CO art 161 lg 1<sup>142</sup> ja BGB § 339<sup>143</sup> ei seo leppetrahvi sissenõutavaks muutumist tekkinud kahju või selle suurusega. DCFR-is on samuti tunnustatud leppetrahvi survestamisfunktsiooni, mis ei välista õiguse kuritarvitamise vältimiseks ebamõistlikult suure leppetrahvi vähendamist poole nõudel.<sup>144</sup>

Prantsuse *Code civil* on traditsiooniliselt tunnustanud nii leppetrahvi surve- kui kahjuhüvituslikku funktsiooni.<sup>145</sup> 2016. a lepinguõiguse reformi käigus sai uue kuju praktiliselt terve leppetrahvi regulatsioon, kuid muudatuse ulatuslikkus on petlik, sest selle eesmärgiks oli eelkõige varasemaid sätteid selgitada, sünteesida ning välja jätta ilmselge või ebavajalik.<sup>146</sup> Uuendustena ei kasutata enam „*la clause pénale*“ („karistuslik klausel“) mõistet, lisati kohustus võlgnikku hoiatada ning täpsustati kohtuniku võimalusi leppetrahvi vähendada.<sup>147</sup>

Erandiks tsiviilõigussüsteemidega riikide seas on Belgia, mille *Code civilis* on alates 1999. a leppetrahv *expressis verbis* piiratud vaid kahjuhüvitusliku funktsiooniga.<sup>148</sup>

Belgias tunnustatakse ainult leppetrahvi kahjuhüvituslikku funktsiooni praktikas juba alates kassatsioonikohtu 1970. a otsusest, milles leiti, et leppetrahv, mis ei ole seotud võimaliku

---

<sup>140</sup> A. Sander, lk 687; DCFR III. -3:712, p 964.

<sup>141</sup> Boek 6 Artikel 91 Als boetebeding wordt aangemerkt ieder beding waarbij is bepaald dat de schuldenaar, indien hij in de nakoming van zijn verbintenis tekortschiet, gehouden is een geldsom of een andere prestatie te voldoen, ongeacht of zulks strekt tot vergoeding van schade of enkel tot aansporing om tot nakoming over te gaan.

<sup>142</sup> CO art 161 (1) La peine est encourue même si le créancier n'a éprouvé aucun dommage.

<sup>143</sup> BGB § 339 Verspricht der Schuldner dem Gläubiger für den Fall, dass er seine Verbindlichkeit nicht oder nicht in gehöriger Weise erfüllt, die Zahlung einer Geldsumme als Strafe, so ist die Strafe verwirkt, wenn er in Verzug kommt. Besteht die geschuldete Leistung in einem Unterlassen, so tritt die Verwirkung mit der Zuwiderhandlung ein.

<sup>144</sup> DCFR III: 3:712, p. 962-963.

<sup>145</sup> M.-E. Armandola, p 100; A. P. Monteiro. Clause pénale/Penalty Clause/Vertragsstrafe. European Review of Private Law 1: 149-155 (2001); P. Delebecque, F.-J. Pansier. Droit des obligations. Responsabilité civile-contrat. 2e éd. Paris: Litec, 1998, p. 178-180; C. Alleaume, p. 237, 242-243 – T. Douville (*et al*). La réforme du Droit des contrats. Commentaire article par article de l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. Gualino, 2016.

<sup>146</sup> Ministère de la Justice. Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. Chapitre IV, section 5, sous-section 5. JORF n°0035 du 11 février 2016 texte n° 25. NOR: JUSC1522466P – <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/rapport/2016/2/11/JUSC1522466P/jo/texte> (27.01.2018); C. Alleaume, Commentaire de l'art. 1231-7. – T. Douville (*et al*).

<sup>147</sup> Ministère de la Justice. Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. Chapitre IV, section 5, sous-section 5.

<sup>148</sup> C. civ. art 1226; C. Biquet-Mathieu. Les clauses pénales, p 2-3.

kahjuga on sarnane karistusliku kahjuhüvitisega, mis, olles vastuolus avaliku korraga, on tühine.<sup>149</sup> Enne reegli seadusesse lisamist 1999. a puudus leppetrahvi sissenõutavuse osas õiguskindlus, sest selle jõustamine olenes sellest, kas kohus pidas seda mõistlikuks võimaliku kahju hinnanguks ning osaline jõustamine ei olnud võimalik.<sup>150</sup> Kehtivas õiguses peetakse oluliseks, et leppetrahv väljendaks poolte ausat ja reaalselt hinnangut tekkida võivale kahjule,<sup>151</sup> st leppetrahv peab olema seotud kahjuga ega tohi muutuda eraõiguslikuks karistuseks.<sup>152</sup>

Belgia süsteem sarnaneb tsiviilõigussüsteemidega riikidele vastanduva *common law* käsitlusega, kus eristatakse karistuslikku klauslit (*penalty clause*) ja kokkuleppelist kahjuhüvitist (*liquidated damages*). Karistuslik klausel sarnaneb leppetrahviga, sest näeb rikkumise eest ette suure hüvitis, mille peamine eesmärk on survestada poolt kohustust täitma. Selline kokkulepe on tühine. Kokkuleppeline kahjuhüvitis, kui heauskne ja tegelik hinnang potentsiaalse kahju summa üle, on lubatud.<sup>153</sup>

## 2.2. Eluruumi üürilepingu erisus

Leppetrahvi kokkuleppe võimalikku lubatavust üürisuhetes tuleb hinnata võttes arvesse konkreetse lepinguliigi regulatsiooni eesmärgi, leppetrahvi institutsiooni vajalikkust ja sobivust õigussüsteemi. Seadusemuudatusega eluruumi üürisuhetesse leppetrahvi kokkuleppe lubamine võib rikkuda õiguskindluse põhimõtet nii õiguspärase ootuse kui õigusselguse põhimõtte osas.<sup>154</sup> Õiguspärase ootuse põhimõtet ei saa tõlgendada viisil, et kehtivat regulatsiooni ei tohi muuta, küll aga peab see olema põhjendatud ning isikutele tuleb anda piisavalt aega olukorraga harjumiseks.<sup>155</sup> Õigusselguse põhimõtte rikkumist võimaldaks vältida õigusmuudatuse tegemisel institutsiooni põhiolemuse säilitamine. Leppetrahv üürisuhetes peab kandma samu funktsioone, mis teistes lepingutes ning alluma põhiosas VÕS §-de 158-163 regulatsioonile. Samal põhjendusel ei saa lubada ainult üht leppetrahvi liiki, vaid kui leppetrahvi kasutamise

<sup>149</sup> L. Willems (*et al*). Proposition de loi Ch. 49-1373/1, p 2.

<sup>150</sup> Samas, lk 2-4.

<sup>151</sup> C. Biquet-Mathieu. Les clauses pénales, p 10-11 ; C. Biquet-Mathieu. Les peines privées - Rapport de droit belge. Texte pour publication. Association Henri Capitant. Journées québécoises. Montréal – Québec. 11 au 18 septembre 2004. Liège, le 10 octobre 2004, p 11-12.

<sup>152</sup> L. Willems, A. Duquesne, T. Giet, R. Landuyt, J. Vandeurzen, J.-J. Viseur. Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la clause pénale et les intérêts moratoires S. 1-1078. Rapport. Ch. 49-1373/4 p 2, 3, 5, 14 – <http://www.senate.be/www/?MIval=dossier&LEG=1&NR=1078&LANG=fr> (27.01.2018).

<sup>153</sup> M.-E. Armandola, p 99.

<sup>154</sup> „Õiguskindlus tähendab nii selgust kehtivate õigusnormide sisu osas (õigusselguse põhimõte) kui ka kindlust kehtestatud normide püsijäämise suhtes (õiguspärase ootuse põhimõte)“ – RKPSJVKo 3-4-1-20-04, p 12. Põhimõtete kohta vt ka EV PS komm. vlj. § 10/27.

<sup>155</sup> Samas, § 10/31.-32, 34.

piirangut leevendada, siis tuleb seda teha kõikide leppetrahvi liikide osas. Lisaks poleks välistatud muude instituutide, näiteks lepingu lõpetamise tasu või muud liiki hüvitiste lubamine.

Lubades pooltel ise otsustada, mil viisil kohustust rikkunud pool oma rikkumise heastab, on leppetrahv lepinguvabaduse põhimõtte väljendus.<sup>156</sup> Eluruumi üürilepingus on aga poolte kokkuleppevabadus piiratud. Lepinguvabaduse piiramise aluseks on üürniku õigus kodu puutumatusse (PS § 33) ja üürileandja omandipõhiõigus (PS § 32). Seega tuleb proportsionaalsuse põhimõtte alusel hinnata, kas põhiõiguse riive ehk lepinguvabaduse piiramine on antud juhul vajalik. Leppetrahvi seadustamist kaaludes on fookuses üürileandja omandiõigus, mistõttu tuleb hinnata seda lähtuvalt üürileandjast. Proportsionaalsuse põhimõtte järgi peab abinõu olema vajalik ehk püstitatud eesmärgi saavutamiseks sobiv, vajalik ja mõõdukas.<sup>157</sup>

Sobiv on abinõu, mis soodustab eesmärgi saavutamist.<sup>158</sup> Leppetrahv, mis täidab nii surve- kui kahjuhüvituslikku funktsiooni kaitseb üürileandjalt üürnikupoolse lepingu rikkumise eest sundides üürnikku lepingu sätteid täitma ning tekitatud kahju hüvitama. See on nii aga ainult juhul, kui asjaolud võimaldavad leppetrahvi funktsioonidel konkreetses küsimuses avalduda. Lisaks on leppetrahv majanduslikult kasulik, sest kahjuhüvituslikku leppetrahvi on tõendamiskoormuse vähenemise tõttu lihtsam ja odavam nõuda.

Vajalik on abinõu, kui eesmärgi saavutamiseks puuduvad vähemalt sama efektiivsed, kuid isikut vähem koormavad abinõud.<sup>159</sup> Siin on leppetrahvi alternatiiviks eelkõige kahju hüvitamise nõue, aga ka muud hüvitised, nt etteteatamistähtaega rikkudes tehtud ülesütlemisavalduse hõljuva tühisusega seonduv lepingu täitmise nõue. Ent need alternatiivid sõltuvad konkreetselt juhtumist ja ei pruugi alati olukorrale kohanduda.

Mõõdukuse hindamisel tuleb kaaluda poolte huve.<sup>160</sup> Siinkohal tuleb kaaluda kahte põhiõigust, PS §-e 32 ja 33. Probleemne on siinkohal asjaolu, et kehtivas õiguses ei ole üürilepingu pooled ega kaalutavad põhiõigused võrdsed, üüriregulatsioon kaitseb üürnikku kui nõrgemat poolt. Kavandatava seadusemuudatuse eesmärk on nihutada kaalukaussi üürileandja poole seal, kus lisanduvad võimalused oleksid majanduslikult põhjendatud ning pikemas perspektiivis ka

---

<sup>156</sup> I. Kull. VÕS I komm vlj. § 158/4.1.3.

<sup>157</sup> Ü. Madise (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Neljas, parandatud ja täiendatud väljaanne. Tallinn: Juura, 2017. II peatükk põhiõigused, vabadused ja kohustused, sissejuhatus, p 54. – [http://pohiseadus.ee/public/EVPS\\_kommeteeritud\\_valjaanne\\_2017.pdf](http://pohiseadus.ee/public/EVPS_kommeteeritud_valjaanne_2017.pdf) (23.03.2018).

<sup>158</sup> EV PS komm vlj. § 11/10.

<sup>159</sup> Samas.

<sup>160</sup> Samas.

üürniku enda huvides.<sup>161</sup> Lisaks oleks see üürniku jaoks majanduslikult kasulik, sest rikkumise tagajärjed on selgelt fikseeritud, seega ettenähtavad. Kui aga kokkulepe vastab kokkuleppelise kahjuhüvitise tunnustele, on tegemist üürniku jaoks vastutust piirava kokkuleppega.

Piirang kaitseb eelkõige üürnikku, kes ei ole võimeline lepingutingimusi läbi rääkima: üürnikku, kes ei tunne oma õigusi, ei mõista lepingus kasutatavat keelt või kelle vajadus elamispinna järgi on niivõrd suur, et ta on nõus kahjustavate tingimustega. Kui lubada üürilepingus leppetrahvi kokkuleppeid, võimaldab kehtiv regulatsioon kaitsta üürniku huve kohtuliku diskretsiooni kaudu. Kuigi leppetrahvi võib nõuda tegelikult kahjust sõltumata, on võlgnik kaitstud kuritarvituste eest läbi kohtule antud volituse ebamõistlikult suurt leppetrahvi vähendada, seejuures arvesse võttes olulisi asjaolusid nagu kohustuse täitmise ulatus, teise lepingupoolte õigustatud huvi ja lepingupoolte majanduslik seisund (VÕS § 162 lg 1). Lisaks on kohtupraktikas tunnistatud vähendamise alusena kahju suurust või puudumist, kui leppetrahvi täies ulatuses nõudmine on vastuolus hea usu põhimõttega.<sup>162</sup> Seega võimaldab VÕS § 162 lg 1 arvestada eluruumi üüri suhte nüansse, sh vajadusel ka üürniku sotsiaalset kaitsevajadust.

Leppetrahvi üldregulatsioonis on teisigi piiranguid, mille eesmärk on kaitsta võlgnikku kuritarvitamise eest: keeld nõuda kohustuse täitmist, kui leppetrahv lepiti kokku kohustuse täitmise asendamiseks (VÕS § 159 lg 1), teatamiskohustus (VÕS § 159 lg 2), keeld nõuda leppetrahvi vabandatava rikkumise puhul (§ 160) ning kohustus leppetrahvi ja kahjunõude samaaegsel esitamisel leppetrahvi summa kahjust maha arvestada (VÕS § 161 lg 2). Kui pooled ei ole saanud lepingutingimusi võrdsel alusel läbi rääkida, võib leppetrahvi kokkulepe olla tühine kui ebamõistlik tüüptingimus (VÕS § 42 lg 1 või 3). Samuti, kuna leppetrahvi kokkulepe on tehing TsÜS § 67 lg 1 mõttes, võib see olla tühistatav TsÜS §-des 92-94 nimetatud asjaoludel või muu aluse puudumisel tühine kui heade kommetega vastuolus tehing (TsÜS § 86).<sup>163</sup>

Kusjuures võlausaldaja teatamiskohustus on leppetrahvi nõude esitamise formaalne eeldus, mille mõistliku aja jooksul esitamata jätmine on reeglina õiguslõpetava mõjuga.<sup>164</sup> Mõistlikku aega hindab kohus alates leppetrahvi sissenõutavaks muutumisest vastavalt VÕS §-le 82 lg 7.<sup>165</sup> Kestvuslepingu kontekstis aitab teatamiskohustus kaasa teatud õigusrahu saabumisele poolte vahel, sest üürnik saab olla kindel, et isegi kui ta on leppetrahviga tagatud kohustust rikkunud,

---

<sup>161</sup> Vt VTK lk 1-3; Väikeinvestorid leiavad peamiselt, et kui üürileandjad oleksid kaitstud pahatahtlike üürnike eest, siis julgeks suurem osa inimesi vabasid pindu välja üürida ning kokkuvõttes langeks ka üürihinnad. Vt väikeinvestorite vastus, lk 1-3.

<sup>162</sup> RKTko 3-2-1-132-12, p 12; RKTko 3-2-1-66-05, p 16, 17.

<sup>163</sup> Vt täpsemalt A. Sander, lk 690-691.

<sup>164</sup> K. Saare, A. Värvi, lk 510.

<sup>165</sup> RKTko 3-2-1-84-09, p 12.

siis ei või üürileandja aastaid hiljem selle rikkumise eest leppetrahvi nõuda. Kohus on küll pahatahtliku võlgniku puhul teinud erandeid, näiteks kui võlgnikul ei saanud tekkida õiguspärast ootust, et leppetrahvi nõue jääb esitamata, nõue esitati kohtusse<sup>166</sup> või kui on tegemist olukorraga, kus tuleb arvestada muude asjaoludega, peamiselt, et tulemus oleks ebaõiglane, sest võlgnik pääseks leppetrahvi maksmisest tänu viivitamisele.<sup>167</sup>

Kui üürnik hakkab rikkumist heastama, siis ei ole üldreeglina leppetrahvi maksmise nõue välistatud (VÕS § 107 lg 4). Küll aga on heastamise eesmärgiga vastuolus täitmist asendava leppetrahvi nõudmine.<sup>168</sup> Üürilepingus oleks leppetrahv suunatud eelkõige lepingusätte täitmisele survestamiseks ja osaliselt rikkumisest tekkinud kahju hüvitamisele. Leppetrahvi eesmärk ei ole võimaldada üürnikul tasu eest lepingut rikkuda, vaid survestada teda rikkumine lõpetama ning lepingut korrektselt täitma. Järelikult võiks olla leppetrahvi nõue põhjendatud ka juhul, kui üürnik rikkumise heastab.

Leppetrahvi keeld kahjustab üürileandjat, kellel on kulukas või mõnel juhul isegi võimatu sisse nõuda väikest või raskesti mõõdetavat või tõendavat kahju. Üürilepingus kehtib põhimõte, et asja kulumine on kaetud üüritasuga.<sup>169</sup> Kuna väikese kahju eristamine normaalsest kulumisest on keeruline, siis tuleb järeldada, et kahju, mille summa on niivõrd väike, et seda ei ole mõtet kohtu kaudu maksta panna, neeldub samuti üüritasu sees. Ent raskesti mõõdetava või tõendatava kahju neeldumist üüritasu sees tuleks pigem eitada, kui see on ulatuslik. Näiteks on keeruline tõendada, et ühe üürnikupoolne majas suitsetamine või öisel ajal vali muusika kuulamine vähendab sama maja teise üüripinna üürihinda või põhjustab teiste üürnike kiirema lahkumise. Sellisteks juhtumiteks oleks leppetrahv asjakohane vahend, sest see mitte ainult ei hüvitaks osa tekkivast kahjust, vaid survestaks üürnikku kahju tekitamisest hoiduma.<sup>170</sup> Sellistes olukordades on kahju tekitamisest hoidumine kõigile pooltele soodsam variant, sest tagajärgede likvideerimine on liialt keerukas või pole lihtsalt võimalik. Ilmselt on keeruline tõsta üürimajas üüri põhjendusel, et ebameeldiv ja lärmakas üürnik on majast lahkunud ning tegemist on nüüd atraktiivsema pinnaga.

Leppetrahvi kokkuleppe lubamine üürniku suhtes täidaks ilmselgelt üürileandja huve. Ent arvestades olemasolevat kaitseregulatsiooni, ei pruugi see olla korrektselt käituvale üürnikule ebamõistlikult koormav. Eelnevalt loetletud leppetrahvi üldregulatsioonis sisalduvad piirangud

---

<sup>166</sup> K. Saare, A. Värvi, lk 514.

<sup>167</sup> RKTko 3-2-1-142-11, p 17.

<sup>168</sup> V. Kõve. VÕS I komm vlj., § 107/6.2.

<sup>169</sup> K. Paal. VÕS II komm vlj. § 334.3.5.; vt ka P. Engel, lk 175.

<sup>170</sup> VTK, lk 14.

kaitsevad lepingupoolt kuritarvituste eest ja võimaldavad arvesse võtta konkreetse situatsiooni erisusi. Sisuliselt võimaldab üldregulatsioon arvestada üürilepingu spetsiifikaga.

Lisaks võib kehtestada piiranguid konkreetsele lepinguliigile kohalduvates erinormides. See on põhjendatud, kui poolte võimalus lepingutingimusi võrdselt otsustada on kahtluse all, nt tüüp-tingimustega lepingud või nn nõrgema poole kaitse lepingud nagu töö-, tarbija- ja üürileping.<sup>171</sup>

### **2.3. Erinormidega reguleeritud leppetrahvi kokkulepped**

Töösuhetes kehtestab töölepingu seaduse<sup>172</sup> (TLS) § 2 üldise leppetrahvi kokkuleppe keelu, millest on kehtestatud erandid TLS §-des 22, 26 ja 77 nimetatud juhtudel. VÕS-is on sätestatud piirangud leppetrahvi kokkulepetele seoses tarbija taganemisõiguse kasutamisega.<sup>173</sup> Esineb ka muid piiranguid, näiteks on tühine leppetrahvi kokkuleppe rahaliste maksetega viivitamise eest tarbijakrediidilepingus (VÕS § 415 lg 1), samuti kokkuleppe, mille järgi üürnik kohustub üürilepingu lõppemisel maksma muud kui võimalikku kahjuhüvitist (VÕS § 334 lg 4). VÕS § 407 lg 4<sup>1</sup> p 4, mis kohustab teavitama kohaldatavast leppetrahvist tarbijakrediidilepingus, kus ületatakse pikemalt maksekonto jäägi limiiti, on samuti olemuslikult kokkuleppevabaduse piirang, sest seab võlausaldajale täiendava kohustuse.

Leppetrahvi täielik keeld, nagu seda on VÕS § 287, on kehtivas õiguses seega erandlik. Sarnaselt eeltoodud osaliselt piiratud leppetrahvi kokkulepetele võiks ka üürisuhetes leppetrahv olla osaliselt lubatud. Leppetrahvi võib määratleda loetledes selgelt juhud, mil võib leppetrahvis kokku leppida nagu seda on tehtud TLS-is, või välistades kindlad juhtumid nagu seda teeb VÕS § 334 lg 4 või L. 6 juull. 1989 art. 4. Igal juhul peavad piirangud olema vajalikud, sobivad, mõõdukad ning selgelt ja üheselt mõistetavalt seaduses sätestatud. Üüriõiguse eesmärgiks on eelkõige tagada üürniku kui nõrgema poole kaitse efektiivsel, professionaalsel ning toimival üüriturul, mistõttu tuleb vähendada üürileandjate kantavat sotsiaalset riski ja suurendada nende õiguskaitset pahatahtlike üürnike eest. Poolte huvidega on võimalik arvestada ka leppetrahvi kokkuleppeid lubades, piirates leppetrahvis kokkuleppimise õiguse ainult teatud liiki rikkumistega ning seades kokkuleppe kehtivuse sõltuvusse vorminõuete järgimisest.

---

<sup>171</sup> Nt VÕS §-d 287, 334 lg 4, 415 lg 1, TLS § 22, 26, 77 jt. Vt VTK lk 15-16 ; Eluruumi üüriõiguse analüüs lk 28-29; lisaks käesolevas magistritöös toodud Prantsusmaa, Belgia, Šveitsi ja Saksamaa regulatsiooni kirjeldused.

<sup>172</sup> Töölepingu seadus RT I 2009, 5, 35... RT I, 28.12.2017, 43.

<sup>173</sup> Leppetrahvi kokkuleppe, mis raskendab taganemist, on tühine väljaspool ärruume sõlmitavas tarbijalepingus (VÕS § 49<sup>3</sup> lg 8), ehitise ajutise kasutamise, pikaajalise puhkusetootte, vahetus ja vahetussüsteemilepingus (VÕS § 383 lg 3<sup>2</sup>), tarbijakrediidilepingus (VÕS § 409 lg 8), tarbijakrediidilepinguga seonduvas lepingus (§ 414 lg 2<sup>4</sup>) ning tarbijakindlustuslepingus (VÕS § 433 lg 5).



Leppetrahvi kokkuleppel puudub otsene vorminõue, ent kuna tegemist on kõrvalkohustusega, peab see olema samas vormis põhilepinguga (VÕS § 11 lg 3), kui teisiti ei tulene seadusest või poolte kokkulepest. Üürilepingul puudub kohustuslik vorminõue (v.a kaudse vorminõudena § 274<sup>174</sup>). Vormivabadus on osa lepinguvabaduse põhimõttest, mis kaitseb isikute vabadust kokku leppida igasuguses vormis.<sup>175</sup> Ent vorminõude puudumisel kaasneb probleem vaidlusaluste lepingutingimuste sisu tõendamisega. Seetõttu pole leppetrahvi kokkuleppe vormivabadus üürniku ega üürileandja huvides. Leppetrahvi kokkuleppele eluruumi üürilepingus tuleb seega kehtestada kirjalik vorminõue (TsÜS §-d 78 ja 80). Kirjalikul vorminõudel on kaks funktsiooni: aeglustada lepingu sõlmimise protsessi (hoiatusfunktsioon) ja lihtsustada tehingu asjaolude tõendamist (tõendamisfunktsioon).<sup>176</sup> Kokkuleppe kirjalikult või sellega võrdsustatud elektroonilises vormis sõlmides, on pooltelt aega lepingu tingimustega tutvumiseks. See omakorda väldiks olukorda, kus pool ei märka kaasnevaid sanktsioone või ei saa neist aru. Kirjalik vorminõue tagaks, et pooled mõistsid kokkuleppe tähendust ühte moodi ning vaidluse korral on kokkuleppe sisu ja ulatus kergesti tõendatav. Kirjalikku taasesitamist võimaldav vorm seda eesmärki ei täidaks, sest ei saa olla kindel, kas tahteavalduse on teinud õige isik ning lisaks võib e-kirjavahetuses olla mitmetimõistetavust põhjustavad tegureid nagu kõnekeele kasutamine või erinevate asjaolude arutamine kogumis.

Üürilepingu vorminõude puudumine ei kaitse ainult poolte lepinguvabadust, vaid kannab eesmärki hõlmata regulatsiooni kaitsealla ka suulised lepingud. Kuna suuline leping halvendab üürniku positsiooni, on need mõeldud jääma erandlikuks ja eelistatud on kirjalikud lepingud.<sup>177</sup> Lisaks VÕS § 274 reeglile, motiveeriks pooli sõlmima kirjalikku üürilepingut ka leppetrahvile kohustusliku kirjaliku vorminõude kehtestamine. Nimelt aktsessoorse kõrvalkohustusena on see sõltuv põhilepingu kehtivusest,<sup>178</sup> selle sätete tõendamise tagamiseks on aga efektiivseim lahendus sõlmida kirjalik leping. See kaitseks ühtlasi üürniku huvisid, kellel on suulise lepingu puhul keeruline lepingutingimusi tõendada. Lisaks võib sel olla kaudne positiivne mõju, kuna kirjaliku üürilepingu sõlmimine raskendab üürisuhte salajas hoidmist, motiveerib see terves suhtes rohkem seadusjärgse korra järgimist, sh nt üüritasult maksude maksmist.

Vältimaks olukorda, kus üürniku võlgnevus kasvab järjestikuste rikkumiste tõttu üüritasu ja võimalikku kahju arvestades ebaproportsionaalselt suureks, tuleb leppetrahvi summale sätestada piirang. Leppetrahvi summaarne piirang eksisteerib kehtivas õiguses põhimõtte

<sup>174</sup> I. Kull, A. Hussar (2018), p. 180.

<sup>175</sup> I. Kull. VÕS I komm. vlj. § 11/4.1.; I. Kull jt (2004), lk 49.

<sup>176</sup> K. Sein. TsÜS komm. vlj. § 77/3.1. – P. Varul jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.

<sup>177</sup> K. Paal. VÕS II komm. vlj. § 274/3.

<sup>178</sup> I. Kull jt. (2004), lk 379.

tasandil tulenedes VÕS § 162 esimesest lõikest, mis annab kohtule volituse vähendada ebamõistlikult suurt leppetrahvi, arvestades kohustuse täitmise ulatust, teise lepingupoole õigustatud huvi ja poolte majanduslikku seisundit. See ei tähenda, et leppetrahv ei või olla tekkinud kahjusummast suurem,<sup>179</sup> oluline on, et vahe ei oleks ebamõistlik. Kuigi antud juhul on probleemiks, et kahju ei pruugi olla selgelt tajutav ja hinnatav, mistõttu tuleb mõistlikkuse piir kunstlikult luua, arvestades näiteks üüritasu suurust ja kahju tekkimise võimalikkust.

Üürilepingus tuleb seda reeglit väljendada täpsemalt, määrates leppetrahvi summale ülempiiri. On tehtud ettepanekuid luua kindlaksmääratud ajavahemikus kehtivad piirid (näiteks 50% üürist korraga, maksimaalselt 3 kuu üürisummas 1 aasta jooksul<sup>180</sup>), kuid selline reegel oleks keeruline ega hoiaks ära ohtu, et leppetrahvi kokkulepe muutub rikkumiste „hinnakirjaks“, milles sisalduvaid nõudeid lubatud piirides alati sisse nõutakse. Ajaline piir survestaks üürileandjaid oma õigust maksimaalselt ära kasutama varem, hirmus, et üürnik hiljem tekitab kahju, mida maksimumpiiri tõttu täies ulatuses leppetrahvina nõuda ei saa. Jättes ülempiiri kehtestamata ning leppetrahvi mõistlikkuse hindamine kohtutele,<sup>181</sup> on probleemiks, et kohtulik menetlus nõuab nii rahalisi kui ajalisi kulusi. Seepärast ei pruugi üürivaidlused jõuda üürivaidluskomisjoni või kohtusse.

Leppetrahvi piirang tuleb kehtestada hoopis läbi leppetrahvi sissenõutavuse juhtude piiritlemise. Lepingu kestel sissenõutavad leppetrahvid peavad jääma turu reguleerida, see tähendab, et kui üürileandja oma õigust liialt tihti kasutab, siis lõpetab üürnik lepingu. Seejuures, kui üürileandja esitab põhjendamatuid leppetrahvi nõudeid, on tegemist mõjuva põhjusega lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks VÕS § 313 mõttes, sest üürnikult ei saa eeldada lepingu jätkamist pahatahtliku üürileandjaga.

Rahaline piir on oluline lepingu lõpetamisel sissenõutavaks muutuvate leppetrahvide puhul, sest üürnikul ei ole siis enam võimalik lepingut üles öelda ja ta saab end ainult kohtu kaudu kaitsta. Erinevalt jooksvatest nõuetest, on lepingu lõpetamisel leppetrahvi kogunõue mõõdetav. Piirang tuleks väljendada kokkulepitud üüri kordsena, sest üür väljendab poolte huvi ja majanduslikku seisundit. Nt on Brüsseli regioonis lühiajalise üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemise korral ette nähtud ühe kuu üüritasuga võrduva hüvitise tasumine.<sup>182</sup>

---

<sup>179</sup> Arvestades leppetrahvi survefunktsiooni, peakski leppetrahv olema kahjust suurem. Vt A. Sander, lk 687.

<sup>180</sup> Eesti Linnade Liit. Arvamus võlaõigusseaduse muutmise eelnõu väljatöötamiskavatsuse kohta. 22.02.2018 nr 5-1/201-1, p 2.2 (edaspidi Eesti Linnade Liit).

<sup>181</sup> Riigikohtu arvamus võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamiskavatsuse (VTK) (üüriõigus) kohta, p 2.2 (edaspidi Riigikohtu arvamus VTK-le).

<sup>182</sup> Région de Bruxelles-Capitale. Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation. Art. 238 – [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table_name=loi) (25.03.2018); Parlement de la région de Bruxelles-Capitale. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail

Oluline piirang puudutab leppetrahvi vähendamist. VÕS § 162 lg 1 järgi vähendab kohus leppetrahvi ainult poole nõudel. Üürisuhetes tuleks anda kohtule võimalus leppetrahvi vähendada omal algatusel, sest eluruumi üürnik ei pruugi olla oma õigustega kursis ega osata nende eest kohtus seista. Kohtu õigus leppetrahvi omal algatusel vähendada esineb näiteks Prantsusmaa *Code civilis*, Belgia *Code civilis* ja CO-s.<sup>183</sup>

Viimaks, arvestades, et üürnik on nõrgem pool, peab üürisuhetes olema imperatiivne VÕS § 160 sätestatud reegel, et rikkumise vabandatavuse korral ei või leppetrahvi nõuda.

Üürileandja suhtes spetsiifilisi leppetrahvi kokkuleppe piiranguid ei ole seatud. Üürilepingus on võimalik kokku leppida leppetrahvis üürileandja kohustuse rikkumise puhuks. Pärnu Maakohtu 2010. a tsiviilasjas püüdis kostja tugineda asjaolule, et kui temalt mõistetakse lepingus kokkulepitud leppetrahvi välja, siis pole kohustused tasakaalus, kuid kohus ei pidanud põhjendust piisavaks ning mõistis leppetrahvi üürniku kasuks välja.<sup>184</sup> Arvestades asjaolu, et üüriregulatsioon on mõeldudki üürniku kaitsma rohkem kui üürileandjat, siis kohustuste vastastikkuse või tasakaalustatuse argument üksinda siinkohal ei loe ning leppetrahvi kokkuleppel üürileandja suhtes puuduvad lepingu liigist tulenevad piirangud.

Isegi kui selline piirang luua, on selle kasufaktor küsitav. Leppetrahvi kokkulepete ebaõiglust üürileandja suhtes pole huvigrupid probleemina välja toonud, samuti on kohtupraktikas nende nõudmine pigem haruldane. Ilmselt on tegemist harvaesineva juhuga. Küll aga lubades leppetrahvi kokkuleppeid üürnike suhtes, võiksid kokkulepped levida üürileandja suhtes lähtudes kohustuste tasakaalustamise põhimõttest. Kui aga lubada leppetrahvi kokkuleppeid üürniku ja üürileandja suhtes erinevatel tingimustel, võib esmapilgul tekkida probleeme õiguskindluse põhimõtte järgimisega. Pooltele ei pruugi olla selge, millised kokkulepped on sissenõutavad. Ent siinkohal tuleb arvestada, et üüriregulatsiooni üks eesmärgid on kaitsta üürnikku kui nõrgemat poolt, mistõttu ei ole eesmärgiga vastuolus see, et leppetrahvi puhul on kohustuste vahetõttu ühele poole kaldu ning jääb kaldu ka pärast sätte muutmist. Pealegi on lepinguõiguses tavaline, et pooltel on erinevad kohustused. Seejuures võib ka erineda ühe institutsiooni kohaldamine pooltele erineval viisil, eriti n.ö nõrgema poole kaitse lepingutes, nt üürileping, tööleping, tarbijaleping. Seepärast ei ole vajalik pooltele ühesuguste õiguste tagamine.

---

d'habitation. Exposé des motifs. Session ordinaire 2016-2017, 24 février 2017, p. 41 – [http://weblex.brussels/data/crb/doc/2016-17/131771/images.pdf#page=](http://weblex.brussels/data/crb/doc/2016-17/131771/images.pdf#page=25) (25.03.2018).

<sup>183</sup> C. civ art 1231 al. 2 (FR), C. civ art. 1231 § 1er (BEL), CO art. 163 lg 3.

<sup>184</sup> PMK 11.10.2010, 2-10-29837.

### 3. LEPPETRAHVI KOHALDAMINE ÜÜRILEPINGU KEHTIVUSE AJAL

#### 3.1. Rahalise kohustusega viivitamine

Lepingu kehtimise ajal on üürileandja huvi suunatud eelkõige üüritasu saamisele.<sup>185</sup> VÕS-is on rahalise maksega viivitamine lepingu erakorralise ülesütlemise aluseks<sup>186</sup>. Ent üürileandja jaoks on tegemist pikaajase ja kuluka protsessiga, sest alus tekib kolmekuulise võlgnevuse puhul (VÕS § 316 lg 1 p 1-3), millele lisandub kohustuslik kohustuse täitmiseks täiendav tähtaeg (VÕS § 196 lg 2). Kuigi tegemist on üürniku põhikohustuse rikkumisega, ei ole Riigikohtu praktika<sup>187</sup> järgi rahalise maksega viivitamine oluline rikkumine VÕS-i üldosa mõistes.

Kaalumisel on VÕS § 316 ette nähtud erakorralise ülesütlemise korra leevendamine üürileandja jaoks,<sup>188</sup> millele andsid oma seisukohas positiivse hinnangu nii Riigikohus<sup>189</sup>, väikeinvestorite esindajad<sup>190</sup> kui ka Eesti Linnade Liit<sup>191</sup>. Üüritava asja kasutamise eest tasu maksmisega viivitamine on üürileandja jaoks tähtis rikkumine, sest üüritasu saamine on tema huvide tuum.<sup>192</sup> Üürileandja ei jää sellisel juhul mitte ainult tulust ilma, vaid tal tekib üüripinna kommunaalkuludena otsene kulu. Sisuliselt võtab üürileandja üle kohustuse tasuda üürniku majutuskulud.

Üürnik on selles küsimuses tugevalt kaitstud, sest lepingu lõpetamine tähendab tema jaoks kodukaotust. Ent praktikas ei tähenda üürilepingu lõpetamine üürniku kohest väljakolimist, vaid see võib osutuda pikaajaliseks protseduuriks, mis nõuab eraldi kohtu- ja täitemenetlust. Seega on põhjendatud, et üürileandjal on võimalik veidi kiiremas korras leping lõpetada ja edasiste sammude astumiseks valmistuda. On kaheldav, et üürileandjad hakkaksid ennatlikult lepinguid lõpetama mõnepäevase hilinemise tõttu, sest üürileandjal on majanduslikult ratsionaalsem pikendada erandlikult maksega hilineva üürniku maksetähtaega. Lepingu lõpetamine tähendab üürileandja jaoks kohustust teha kulutusi või tööd uue üürniku otsimiseks, sõltuvalt turuseisust tuleb kokku leppida uus üürihind ning üürnike vahetamise tõttu võib peatuda üüritululaekumine. Järelikult on ratsionaalne lõpetada leping alles siis, kui ta on üürniku halvas maksekäitumises veendunud.<sup>193</sup>

---

<sup>185</sup> P. Kalamees jt. Lepinguõigus, vnr 609, lk 197.

<sup>186</sup> Üldjuhul tuleneb alus VÕS § 316 lg-test 1 ja 2, kuid põhimõtteliselt võib makseviivituse tõttu lepingu erandkorras üles öelda ka VÕS § 313 alusel. Vt K. Urgas, K. Sein, lk 583-584.

<sup>187</sup> RKTko 3-2-1-146-04, p 22; RKTko 3-2-1-24-05, p 25; RKTko 3-2-1-20-06, p 12.

<sup>188</sup> VTK, lk 5, 9-11.

<sup>189</sup> Riigikohtu arvamus VTK-le, lk 1-2.

<sup>190</sup> Väikeinvestorite vastus, lk 5.

<sup>191</sup> Eesti Linnade Liit, lk 1-2.

<sup>192</sup> Vt nt Väikeinvestorite vastus, lk 1.

<sup>193</sup> Väikeinvestorid nimetavad üürileandja peamiseks huviks stabiilselt laekuva tulu. Hagemine kahjuhüvitise saamiseks ei ole nende arvates perspektiivikas, sest probleemsed üürnikud on tihtilugu maksevõimetud ning

Leppetrahvi funktsioonide täitmine ja kasulikkus on taolises olukorras küsitav, sest see sisuliselt ainult kasvatab võlga. Kuna antud juhul on probleem raha puudumises, ei saa nõude suurendamine olla probleemi lahendus. Ilmselgelt majanduslikes raskustes üürniku paneb leppetrahvi nõude lisandumine muule võlgnevusele ja viivisele veel lootusetumatusse olukorda. Seejuures on üürileandja võit näiline, sest kasvab vaid nõue üürniku vastu, mitte reaalselt kättesaadav summa. Leppetrahv on sissenõutav ainult lühiajalise makseraskuse puhul, ent sellisel juhul ei teki üürileandjal arvestatavat kahju, mille eest oleks vaja teda kaitsta lisaks viivisele ka leppetrahviga.

Nõude suurenemine ei aita kaasa ka muudes küsimustes, näiteks ülesütlemistähtaaja lühendamisel, sest seadus nõuab võlgnevust seoses üüri või kõrvalkuludega (VÕS § 316 lg 1 p 1, 2 ja 3). Eluruumi üürilepingus sellest regulatsioonist kokkuleppel kõrvale kalduda ei saa.<sup>194</sup> Leppetrahvi survefunktsioon ei toimi samuti efektiivselt, sest tõelistes majanduslikes raskustes üürniku valikuvõimalused on äärmiselt piiratud. Tõenäolisem on, et kontrolli alt väljunud võla tõttu tekkinud lootusetuse tunne viib seisundini, kus võlga ei püüta isegi osaliselt tasuda.

Leppetrahvi kohaldamist kaaludes tuleb arvestada, et kehtivas õiguses juba lisandub rahaliste kohustuste viivitamisel kohustusele viivis (VÕS § 113 lg 1). VÕS lubab nõuda viivist vähemalt seadusjärgses määras, kuid otsest vastust ei ole küsimusele, kas üürisuhtes võib kokku leppida seadusjärgsest viivisest suuremas määras.<sup>195</sup> VÕS § 275 võimaldab üürniku jaoks seaduses sätestatust ebasoodsamaid kokkuleppeid ainult juhul, kui seadus sellise volituse annab. VÕS § 113 lg 1 kolmas lause võimaldab viivise määras kokku leppida. Probleem taandub sisuliselt küsimusele, kas volitusnorm suuremas viivises kokkuleppimiseks peab sisalduma VÕS eriosas üürilepingu sätete juures või piisab volitusest VÕS-i üldosas. Erinevalt tööõigusest, ei ole üüriõiguses kohustuslik volitusnormi paiknemine eriosas.<sup>196</sup> Seega võib volitusnorm tulla seaduse üldosast, kui eriosa seda ei keela ning see pole vastuolus üürilepingu põhimõtetega. VÕS § 275 ei nõua volituse tulenemist eriosast. Seega ei oleks seadusjärgsest suurem viivis vastuolus VÕS §-ga 275, sest seaduses on otsesõnu märgitud sellise kokkuleppe lubatavus. Samuti ei ole seadusjärgsest suurema viivise kokkulepe vastuolus üürilepingu põhimõtetega, sest VÕS-i järgi on viivis ja leppetrahv erinevad instituudid, keelatud on vaid viimane. Riigikohus on 2016. a hinnanud viivise suuruse võimalikku tühistust üürilepingus ebamõistliku

---

kohtukulud ületavad saadava väärtuse. Kohtusse pöördumine on vajalik väljatõstmiseks vajaliku täitedokumendi saamiseks. Vt väikeinvestorite vastus, lk 1 ja 3.

<sup>194</sup> K. Urgas, K. Sein, lk 578.

<sup>195</sup> Sellise küsimuse on tõstatanud nt VTK, lk 19-21, Eluruumi üüriõiguse 2017 analüüs, lk 41, K. Paal. VÕS II komm. vlj. § 287/3.

<sup>196</sup> VTK, lk 21; Eluruumi üüriõiguse 2017 analüüs, lk 43.

tingimusena tarbija suhtes VÕS § 42 lg 3 p 5 järgi.<sup>197</sup> Kui Riigikohus ei pidanud vajalikuks kontrollida VÕS §-i 275, siis järelikult ei ole see viivise küsimuses oluline.

Seega on kõrgemas viivises lubatud kokku leppida, aga kokkulepitav viivisemäär pole piiramatu, sest kohaldamisele võivad tulla tarbijakaitse ja tüüptingimuste regulatsioon.<sup>198</sup> Seega on VÕS regulatsioon lõdvem kui näiteks BGB § 555, mis välistab ka kõik leppetrahvilaadsed kokkulepped, nende hulgas viivisintressi.<sup>199</sup>

Prantsusmaal keelustati leppetrahv rahalise kohustusega viivitamisel 2014. a. Enne seadusemuudatust oli võimalik kokku leppida leppetrahvi maksmises üürilepingu rikkumise, peamiselt üüritasu maksmata jätmise eest.<sup>200</sup> Keelu kehtestamise eesmärk on hoida ära üürnike ärakasutamine. Esialgses seaduseelnõus pidi leppetrahv rahalise kohustusega viivitamisel olema leppetrahv erandina lubatud, et tagada üürnikupoolne lepingu täitmine ja kaitsta üürileandjaid pahausksete üürnike eest.<sup>201</sup> Üürimakse tasumine on üürilepingu põhiolemus, ilma milleta üürilepingut ei eksisteeriks, ning element, mis eristab selle tasuta kasutamise lepingust.<sup>202</sup> Ent Senat leidis, et selline kohustus ei taga kohustuste tasakaalu üürisuhtes, olles üürnikule liialt koormav.<sup>203</sup> Vaatamata Rahvuskogu tungivale nõudmisele, ei toodud teisel lugemisel sätet eelnõusse tagasi, sest koostajad ja valitsus ei oodanud parlamendi kodade püsiva lahkeli korral moodustatava Senati ja Rahvusassemblee liikmetest koosneva erikogu (*Commission mixte paritaire*) toetust.<sup>204</sup> Olgu öeldud, et Prantsuse traditsiooniline üüriregulatsioon *Code civil*'is leppetrahvi eluruumi üürilepingus ei keela. Sotsiaalsed piirangud tekkisid eriseadustega alles 20. ja 21. sajandil.

Leppetrahvi kokkulepe ei täida rahaliste maksetega viivitamisel oma funktsioone ning kehtivas õiguses on olemas alternatiivina viivis. Viivis katab kahju seoses raha väärtuse vähenemisega

---

<sup>197</sup> RKTko 3-2-1-118-16, p 16-18.

<sup>198</sup> Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs, lk 44.

<sup>199</sup> Samas, lk 28.

<sup>200</sup> D. Goldberg, A. Linkenheld. Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (no 1179). I.-1.-2. – <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rapports/r1329-tl.asp> (24.03.2018).

<sup>201</sup> Assemblée nationale XIVe législature Troisième session extraordinaire de 2012-2013 Compte rendu intégral Deuxième séance du mercredi 11 septembre 2013 – <http://www.assemblee-nationale.fr/14/cr/2012-2013-extra3/20133004.asp> (24.03.2018).

<sup>202</sup> R.-N. Schütz. Le droit du bail après la réforme du droit commun des contrats. En attendant celle des contrats spéciaux, p 59. - L. Andreu, M. Mignot. (*Et al*) Les contrats spéciaux et la réforme du droit des obligations. Institut Universitaire Varenne, 2017.

<sup>203</sup> Le Sénat. J.-L. Dupont (présidence), J. Desessard, G. Le Cam (secrétaires). Séance du 23 octobre 2013 (compte rendu intégral des débats). Sommaire – [http://www.senat.fr/seances/s201310/s20131023/s20131023\\_mono.html#Niv1\\_SOM4](http://www.senat.fr/seances/s201310/s20131023/s20131023_mono.html#Niv1_SOM4) (24.03.2018)

<sup>204</sup> Assemblée nationale XIVe législature Session ordinaire de 2013-2014. Compte rendu intégral. Deuxième séance du mardi 14 janvier 2014. Sommaire – <http://www.assemblee-nationale.fr/14/cr/2013-2014/20140130.asp#P163085> (24.03.2018).

ning omab distsiplineerivat mõju. Seejuures on Eestis lubatud kokku leppida seadusjärgsest suuremas viivises. Seega täidab viivis rahalise kohustusega viivitamise puhul kergemal kujul leppetrahvi funktsioone.

### **3.2. Mitterahaliste kohustuste rikkumine**

#### **3.2.1. Asja hoolika ja sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumine**

Üürileandjal lasub kohustus hoida asja lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis lepingu kestvuse ajal (VÕS § 276 lg 1). Lisaks on asja harilik kulumine, halvenemine ja muud asja lepingujärgse kasutamise seotud muutused on väljaspool üürniku vastutust (VÕS § 334 lg 2). Üürnik vastutab vaid pisipuuduste kõrvaldamise eest (VÕS § 280) ning asja hoolika ja sihtotstarbelise kasutamise kohustuse raamest väljuvate puuduste eest (VÕS § 276 lg 2, § 334 lg 2). Sarnane on regulatsioon CO-s, kus kehtib eeldus, et asja harilik kulumine on arvestatud üüritasu sisse.<sup>205</sup> CO ja VÕS regulatsioonile vastanduvad näiteks BGB ja Soome eluruumi üürilepingu seadus, kus on lubatud piiratud ulatuses kokku leppida üürniku kohustuses teostada sanitaarremonti ka asja lepingujärgse kasutamise seotud normaalse kulumise taastamiseks.<sup>206</sup>

Eluruumi üürniku ärakasutamise vältimiseks peab leppetrahv olema ette nähtud asja seisundi halvenemise eest ainult siis, kui halvenemise ärahoidmine on seadusest tulenev kohustus. Järelikult peab olema tegemist pisipuuduse kõrvaldamise kokkuleppe rikkumisega, sihtotstarbevastase kasutamise või hoolsuskohustuse rikkumisega. Vastutuse kohustus peaks kehtima igasuguse asja kahjustamise korral, sest pole õiglane jätta vastutust üürniku kanda, kui näiteks ülakorruselt tuleneva veelekke tõttu saab kahjustada tapeet. Tulenevalt leppetrahvi eesmärgist ei tuleks vastutust eraldi tuvastada, küll aga lepingu rikkumise hindamisel tuleks hinnata, kas tegemist on lubatud kokkuleppega või mitte.

Olgu mainitud, et Justiitsministeerium kaalub remondikohustuste jaotamises suurema kokkuleppevabaduse võimaldamist,<sup>207</sup> millele on esitatud positiivne vastukaja.<sup>208</sup> Vastuargumendina on rõhutatud võimalust taolised kulud määrata üüritasus või sõlmida kokkuleppeid üüritasu

---

<sup>205</sup> P. Engel, lk 175.

<sup>206</sup> J. Cornelius, J. Rzeznik, lk 203. ; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 31.3.1995/481. § 25 (1) – <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481> (07.04.2018); vt ka Eluruumi üüriõiguse 2017 analüüs, lk 66-67.

<sup>207</sup> Vt VTK, lk 44jj.

<sup>208</sup> Väikeinvestorite vastus, lk 13; ELL, p 6; Riigikohtu arvamus VTK-le, p 6.

osalise „tööga“ tasumises, mistõttu ei ole vajalik riskida uute kuritarvitusvõimaluste tekkimisega.<sup>209</sup> Leppetrahvi puhul on oluline, kui poolte vastutuse laienemisega kaasneb potentsiaalselt leppetrahviga tagatud rikkumiste arv. Kui üürniku kohustuste hulka hakkavad kuuluma ka näiteks kohustus tellida korstnapühkimise või boileri puhastamise teenus,<sup>210</sup> siis võib nende kohustuste rikkumise eest kokku leppida leppetrahvis. Toodud näidete puhul suurendab kohustuse eiramine oluliselt üüritavale asjale kahju tekkimise tõenäosust.

Seejuures peab olema tegemist kohustusega, mille rikkumise eest üürnik vastutab (VÕS § 103 lg 1 ja 2) ning VÕS § 160 lubatud vastutusest sõltumatu rikkumise puhuks leppetrahvis kokku leppimine ei tohiks olla üüriühetes lubatud, sest see oleks üürniku suhtes liialt kahjustav.

Kui tegemist on asja ilmselge kahjustamise või lõhkumisega, ei ole üürileandjal keeruline kahju hüvitamise nõuet esitada. Probleemsed on piiripealsed juhtumid, mil asja kahjustamist on keeruline tõendada, raske tuvastada või on tegemist esteetilise küsimusega. Väikeinvestorid on toonud välja järgmised näidisjuhtumid: suitsetamine; lubatust suurema hulga lemmikloomade pidamine; suitsu- või vinganduri eemaldamine, kahjustamine, kinnikatmine ja patareide vahetamata jätmine; valvesüsteemi kahjustamine või püsivalt väljalülitamine; kahjustustest või tõrgetest teavitamata jätmine; koristamata jätmine.<sup>211</sup>

Leppetrahv oleks siinkohal vajalik õiguskaitsevahend, sest üürileandjal on keeruline või kulukas sellises olukorras kahju hüvitamise nõue esitada. Leppetrahv on sobiv, sest see hüvitab kahju vähemalt osaliselt. Probleem on mõõdukuse kriteeriumis, sest sõltuvalt konkreetsest rikkumisest ja selle asjaoludest võib leppetrahvi nõue liialt üürniku õigusi riivata ning mitte sobida kokku ülejäänud üüriregulatsiooniga.

Pisipuuduste kõrvaldamine on üürniku seadusjärgne kohustus ning eelduslikult tema võimete piires, mõnel juhul, näiteks andurite patareide vahetamata jätmisel või kahjust või tõrkest teatamata jätmisel, on tegemist nii enda kui teiste elu, tervist ja vara ohustada võiva käitumisega. Üürniku vastutuse piiramine või vastutusest vabastamine sellistel puhkudel ei ole põhjendatud. Siin on aga mitu probleemi. Esiteks tuleb üürileandjal lepingu rikkumise fakt fikseerida. Kui ta just regulaarseid ülevaatusi ei teosta, selguvad sellist tüüpi rikkumised alles lepingu lõpetamisel või selle tõttu kahju tekkimisel. Leping lõpetamisel pole aga enam tegemist teisi ohustava tegevusega. Patareide puudumine suitsuanduris või lambipirni vahetamata jätmine mahub normaalse kulumise hulka, mistõttu ei ole tekkinud rahalist kahju. Kui tegemist on teise

---

<sup>209</sup> K. Saarmann, K. Sein, lk 13-14.

<sup>210</sup> Nt on Prantsusmaal korstnapühkija tellimise kohustus eluruumi üürniku kanda – Code des baux. Comm. L. 6 juill. 1989, art. 7 d. J 15 p 301.

<sup>211</sup> Väikeinvestorite vastus, lk 8.



alternatiivi ehk reaalse kahju tekkimisega, näiteks tulekahjuga, mis levis kiiresti anduri puudumise tõttu, on kahju mõõdetav, fikseeritav ning tuleb tõenäoliselt igal juhul kohtu kaudu sisse nõuda. Isegi kui iga objekti lõhkumise kohta on määratud leppetrahv, siis on kaheldav, et üürnik selle summa vabatahtlikult tasub ning kohus langetaks summa tekkinud kahjuni.

Asja kahjustamine või lõhkumine on samuti probleemne, sest üürnik ja üürileandja ei pruugi saavutada kokkulepet asja tõelises väärtuses. Üürilepingu sõlmimise ajal ei pruugi pooled ette näha hüvitatava objekti tegelikku väärtust ning võib tekkida olukord, kus üürileandja fikseerib eluruumis sisalduva vara kompenseerimishüvitised ühepoolselt, võtmata arvesse asjade kulumist ning üürnik nõustub sellega teadmatusel. Kui aga tegemist ei ole uue asjaga ning kahju tekkimine ei tulene üürnikust (nt on tegemist 10 aastat kasutuses olnud boileri rikkega), ei ole asja ostuhinna kompenseerimine õiglane. Sellises olukorras saab üürnik ennast kaitsta ainult leppetrahvi vähendamise nõudega esitamisega. Kohtusse pöördumine eeldab, et üürnikud on oma õigustest teadlikud ja võimelised neid kaitsma, sh tasuma riigilõivu jm kohtukuluid.

Sisuliselt märgib üürileandja lepingusse uue samalaadse asja ostmise hinna ning üürnik nõustub sellega arvates, et selline asjaolu kunagi ei juhtu või pole kõrge summa sissenõutav. Reaalsuses ei pruugi aga tegemist olla uue asjaga ning kahju tekkimine ei pruugi olla üürniku süü, näiteks 10 aastat kasutuses olnud boileri rike. Sellisel juhul on üürnikul võimalik nõuda leppetrahvi vähendamist, eelduslikult kohtu kaudu. See aga eeldab, et üürnikud on oma õigustest teadlikud ja võimelised neid kaitsma, sh tasuma riigilõivu jm kohtukuluid.

Teine probleemide ring seondub üürniku elustiili reguleerimisega. Üürilepingutes võib sisalduda keelde või kohustusi, mis otseselt sunnivad üürnikku harjumusi muutma. Levinud näited on suitsetamise ja loomapidamise keeld.<sup>212</sup>

---

<sup>212</sup> Vt nt A. Klaser. Suhtumine lemmikloomade pidamisse üürikorteris muutub tasapisi paremaks. City24.ee portaali, 14.01.2014 – [https://city24.postimees.ee/et/kinnisvarauudised/NEWS\\_2074/suhtumine-lemmikloomade-pidamisse-uurikorteris-muutub-tasapisi-paremaks](https://city24.postimees.ee/et/kinnisvarauudised/NEWS_2074/suhtumine-lemmikloomade-pidamisse-uurikorteris-muutub-tasapisi-paremaks) (11.03.2018); ja kinnisvarakuulutused portaalis kv.ee: Anda üürile korter, 4 tuba - Aia 5, Kesklinn, Tallinn, Harjumaa – [http://kinnisvaraportaali-kv.ee.postimees.ee/majaaia-5-maja-on-ehitatud-1938-aastal-majas-on-ol-3001618.html?nr=1&search\\_key=0d3177f9baf0d1a91c5b24e3c2706daa](http://kinnisvaraportaali-kv.ee.postimees.ee/majaaia-5-maja-on-ehitatud-1938-aastal-majas-on-ol-3001618.html?nr=1&search_key=0d3177f9baf0d1a91c5b24e3c2706daa); Anda üürile korter, 2 tuba - Fortuuna 35, Ülejõe, Tartu, Tartumaa – [http://kinnisvaraportaali-kv.ee.postimees.ee/anda-uurile-valguskullane-ja-mobleeritud-2toaline-3009955.html?nr=2&search\\_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224](http://kinnisvaraportaali-kv.ee.postimees.ee/anda-uurile-valguskullane-ja-mobleeritud-2toaline-3009955.html?nr=2&search_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224); Anda üürile korter - Võru 55c, Karlova, Tartu, Tartumaa – [http://kinnisvaraportaali-kv.ee.postimees.ee/uurile-anda-uhetoaline-ahikuttega-ja-elektrikuteg-3004317.html?nr=3&search\\_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224](http://kinnisvaraportaali-kv.ee.postimees.ee/uurile-anda-uhetoaline-ahikuttega-ja-elektrikuteg-3004317.html?nr=3&search_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224); Anda üürile korter, 2 tuba - Sompä 2, Jõhvi, Jõhvi vald, Ida-Virumaa – [http://kinnisvaraportaali-kv.ee.postimees.ee/vahendustasuta-vabaneb-01-04-2018-vajadusel-sissek-3016917.html?nr=16&search\\_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224](http://kinnisvaraportaali-kv.ee.postimees.ee/vahendustasuta-vabaneb-01-04-2018-vajadusel-sissek-3016917.html?nr=16&search_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224); Anda üürile korter, 2 tuba - Vana-Kalamaja 10, Põhja-Tallinn, Tallinn, Harjumaa – [http://kinnisvaraportaali-kv.ee.postimees.ee/uurile-anda-2toaline-asja-pohjalikult-viimistletud-3014102.html?nr=19&search\\_key=128d1ed814b66710d600125b64350d39](http://kinnisvaraportaali-kv.ee.postimees.ee/uurile-anda-2toaline-asja-pohjalikult-viimistletud-3014102.html?nr=19&search_key=128d1ed814b66710d600125b64350d39) jpt (11.03.2018)

Kehtiv õigus ei tunnista isiku põhiõigust suitsetada, kuid see õigus võib kaudselt tuleneda teistest õigustest nagu enesemääramisvabadus ja õigus eraelu kaitsele, mis kindlasti ei kaalu üles teiste õigustel elule, tervisele ja tervislikule keskkonnale.<sup>213</sup> Üürileandja motivatsiooniks suitsetamise keelamiseks on eelkõige üüripinnale tekkida võiv kahju ehk soov kaitsta omandit. Erinevalt muust sõltuvuskäitumisest, näiteks alkoholitarbimisest, kahjustab järjepidev suitsetamine pikema aja jooksul üürieset otseselt, jättes nii nähtavaid kahjustusi kui tuntava lõhna, millest vabanemiseks on vajalik sanitaarremondi teostamine.

Viru Maakohtu 2016. a lahendis olid pooled kokku leppinud leppetrahvis suitsetamise eest summas 100 € iga korra kohta.<sup>214</sup> Selline kokkulepe on leppetrahvi eesmärgiga vastuolus, sest seos potentsiaalse kahjuga on liiga kaugel ning VÕS § 162 lg 1 nimetatud asjaolusid arvesse võttes on leppetrahv vähendatav nullilähedale.

Ilmselt ei ole ühe sigareti suitsetamisega võimalik üüripinnale või selles asuvale mööblile tekitada märgatavat kahju, selleks tuleks suitsetada pikema aja jooksul tagajärgi kõrvaldamata (nt aknaid avamata). 2016. a kaitstud magistritöös on asutud seisukohale, et suitsetamine on üürniku hoolsuskohustuse rikkumine, kui see on tekitanud kahju, mida ei saa pisipuudusena kõrvaldada.<sup>215</sup> Sellise kahju tõendamine ei ole aga keeruline. Seega suitsetamise puhul ei ole leppetrahv põhjendatud ainuüksi seetõttu, et tegevus ohustab üüritud asja. Tuleb aga arvestada, et suitsetamine avaldab lisaks olulist mõju teistele isikutele (vt p. 3.2.2.). Arvestades suitsetamise kõiki võimalikke mõjutusi, on leppetrahv suitsetamise keelu tagamiseks põhjendatud.

Lemmiklooma pidamise keelamine ning leppetrahvi määramine rikkumise eest võib olla õigustamatu põhjusel, et üüripind on üürniku kodu ning õigustamatult võib olla piiratud tema eneseteostusvabadus.<sup>216</sup> Kui pidada looma perekonnaliikmeks, siis on oht kahjustada üürniku perekonna ja eraelu puutumatuse õigust. Neid õigusi võib piirata seoses teiste inimeste õigustega. Vaevalt soovib üürileandja sanktsioneerida loomapidamist kui sellist, selline keeld ei vasta PS § 19 nimetatud piiriklauslile ning oleks võrdne näiteks keeluga üüripinnal prantsuse keeles suhelda või teispäeviti akent avada. Üürileandja huvi looma pidamise keelamiseks saab olla põhjendatud ainult seoses omandi kaitsega, eelkõige välistamaks looma tekitatava kahju elamispiinnale. Loom võib kahjustada üüripinda ja selles asuvat mööblit. Seega peaks võimalik leppetrahv siin olema seotud looma pidamisest tekkiva kahjuga, mitte looma olemasolu kui

---

<sup>213</sup> H. Tõnise. Kinniste asutuste täielik suitsetamiskeeld Anglo-Ameerika õigussüsteemis. *Juridica* X/2017. lk 721.

<sup>214</sup> VMK 07.10.2016, 2-15-114502.

<sup>215</sup> M. Alt, lk 18.

<sup>216</sup> Enesemääramisõiguse lai mõiste hõlmab igaühe õiguse teha ja tegemata jätta mida iganes; tegemist on mõistega, mille igaüks enese jaoks defineerib. Küsimus on vaid selles, millist enesemääramist soovime piirata ja millist kaitsta. Vt EV PS komm. vlj. §19/3.

sellisega. Ent nagu suitsetamise puhul, on looma tekitatud kahju mõõdetav, fikseeritav, tõendatav. Looma tekitatud kahju üüripinnale on lepinguline kahju ja sissenõutav tavapärasest korras. Lisaks vastutab loomapidaja ka VÕS § 1060 alusel lepinguvälise kahju eest, seejuures looma poolt kolmandatele isikutele tekitatud kahju eest. Leppetrahvi funktsioonide avaldumine on siinkohal küsitav. Leppetrahvi kahjuhüvituslik funktsioon realiseerub, kui siduda looma pidamise keeld looma tekitatud kahjuga. Põhimõtteliselt võib jaatada asjaolu, et kui üürnik kardab, et lemmikloom tekitab kahju, mis viib leppetrahvi nõudeni, siis võib ta hoiduda looma võtmisest. Vaevalt ta aga olemasolevast loomast sellisel põhjendusel loobub.

Prantsusmaal on õigusliku tähenduseta lepingu säte, mis keelab üüripinnal kodulooma pidamise, v.a kui tegemist on ohtliku ründekoeraga.<sup>217</sup> Suitsetamise keelu kohta taolist sätet ei ole, kuid selle keelu jõustamine on võimalik vaid kahju hüvitamise nõude esitamise teel, sest leppetrahvid on keelatud ka maja sisekorraeeskirjade rikkumise puhul.<sup>218</sup>

Belgias ei tulene seadusest otsest käsku või keeldu. Kohus hindab igat juhtumit arvestades asjaolusid, üürniku üldisi kohustusi ning seaduse põhimõtteid. Üldjuhul lubatakse keelata ainult ohtlike või tõenäoliselt suurt kahju tekitavate loomade pidamist.<sup>219</sup>

Alternatiiviks keelule ja leppetrahvile on siin poolte võimalus kokku leppida üüritasus, kuni tegemist ei ole ülemäärase üüriga VÕS § 301 mõttes. Säte võimaldab põhimõtteliselt pooltel kokku leppida lemmiklooma pidamise tasus, mis väljendub mõistlikul määral kõrgemas üüris.

---

<sup>217</sup> 9. juuli 1970. a seadus, mis muudab ja täiendab 1. septembri 1948. a seadust, mis muudab ja kodifitseerib elu- ja äriruumi üürnike ja üürileandjate suhteid – Loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 modifiant et complétant la loi du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel. Art. 10. – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022319365&cidTexte=LEGITEXT000006068375> (25.03.2018) ; Seadus eristab kahte ohtlike koerte kategooriat, millest keelata võib ainult esimese kategooria loomi, üldistatult öeldes ründekoeri. Teise kategooria ohtlikud loomad ehk valve- või kaitsekoerad on lubatud. Kategooriatesse kuuluvad liigid ja loomade kirjeldused on määratud siseministri määrusega – Art. L211-12, Code rural et de la pêche maritime (C. rur.) – [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=C3C66E51E11F5464AC9ED4A69B5894CE.tplgfr42s\\_1?idSectionTA=LEGISCTA000006167705&cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20180326](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=C3C66E51E11F5464AC9ED4A69B5894CE.tplgfr42s_1?idSectionTA=LEGISCTA000006167705&cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20180326) (26.03.2018) ; 27. aprilli 1999. a. määrus, mis on vastu võetud põllumajanduskoodeksi art. 211-1 rakendamiseks ja mis loob nimekirja ohtlikest koertest, kes langevad nimetatud koodeksi art 211-1 kuni 211-5 kohaldamisalla – Arrêté du 27 avril 1999 pris pour l'application de l'article 211-1 du code rural et établissant la liste des types de chiens susceptibles d'être dangereux, faisant l'objet des mesures prévues aux articles 211-1 à 211-5 du même code. (Arr. 27 avr. 1999) – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005627880> (07.04.2018).

<sup>218</sup> L. 6 juill. 1989, art. 4 al. i.

<sup>219</sup> M. Haffner, H. Bounjouh. National Report for Belgium. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. p 129. - [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/BelgiumReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/BelgiumReport_09052014.pdf) (26.03.2018) ; A. Ponchaut. Animaux interdits dans le contrat de bail. Site web de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Septembre 2014. – <http://www.uvcw.be/articles/33,526,226,226,5710.htm> (26.03.2018) ; Justice de paix Mouscron-Comines-Warneton, 12/04/2010, J.L.M.B., 2012/26, p. 1220-1221 – [https://www.strada.be/?page=Stradalex.Controller.PublicCmsContent&action=displayDocument&nav=pin&cd\\_id=2052&cd\\_type=3&lang=FR&uniqid=20170312-prod-4317-58c4ddd0e71ad2-83569352&redirect\\_counter=1](https://www.strada.be/?page=Stradalex.Controller.PublicCmsContent&action=displayDocument&nav=pin&cd_id=2052&cd_type=3&lang=FR&uniqid=20170312-prod-4317-58c4ddd0e71ad2-83569352&redirect_counter=1) (26.03.2018).

Selgitamaks, kas lemmiklooma võtmine võiks olla ka üüri tõstmise aluseks ning kooskõlas VÕS § 301 lg-ga 3, tuleb hinnata, kas üürileandja kohustused on suurenenud, kui üürnik lemmiklooma võtab. Riigikohus ei ole selles küsimuses seisukohta võtnud, vaid märkinud, et üüri tõstmine peab olema majanduslikult põhjendatud.<sup>220</sup> Üürileandjal on õigus määrata eluruumis elavad isikud (VÕS § 289) ning üürileping rikkumise tõttu üles öelda eeldusel, et see pole vastuolus hea usu põhimõttega (VÕS § 326 lg 1, § 6). Järelikult peab tal olema sarnane sõnaõigus eluruumis elavate loomade kohta. Lahtine on küsimus, kas ta võiks tõsta üüri põhjendusel, et üüripinda kasutavad kokkulepitust suurem hulk isikuid või loomi. Selline õigus peaks tulenema asjaolust, et mida rohkem isikuid asja kasutab, seda rohkem see kulub. Seega kokkulepitust suurema hulga isikute ja loomade majutamise puhul muutub oluliselt asja hariliku kulumise mõiste. Harilik kulumine on aga osa üüritasust. Seega peaks olema põhjendatud üüritasu tõstmine, kui üürnik majutab üüripinnal esialgselt kokkulepitust rohkem inimesi või loomi. Küll aga on üüritasu tõstmise eeldus sellisel juhul üürileandja nõusolek antud isikute või loomade majutamiseks. Käesoleval ajal on selline argumentatsioon siiski vaid teoreetiline.

Üüripinna sihtotstarbevastaseks kasutamiseks võib lugeda ka kriminaalse tegevuse. Näiteks leidis Tallinna Ringkonnakohus 2017. a., et kasvatades äriruumis kanepit, ei kasutanud üürnik äriruumi üürilepingus sätestatud otstarbel ega majandus- või kutsetegevuses. Kostja pidi tasuma leppetrahvi.<sup>221</sup> Antud juhul puudub vajadus analüüsida eluruumi üürniku kaitsevajadust, sest seaduse rikkumine ei saa olla lubatud ka tema jaoks. Kehtivas õiguses oleks aga ka sellisel puhul leppetrahvi kokkulepe eluruumi üürilepingus VÕS § 287 alusel tühine.

Leppetrahvi kokkuleppe kehtivuse eeldus on põhilepingu kehtivus. Näiteks Prantsusmaal on illegaalse tegevuse jaoks üüritud ruumi üürileping tühine.<sup>222</sup> Eestis võiks kuritegevuslikul eesmärgil sõlmitud üürileping olla tühine TsÜS § 86 alusel või tühistatav TsÜS § 92 või 94 alusel. Tehingu kehtetusega kaasneks üürniku jaoks eluruumi üürilepingu regulatsiooni kaitse kaotamine, mis tähendaks ühtlasi leppetrahvi kokkuleppe kehtetust (VÕS § 163). Üürileandja seisukohalt võiks olla kasulik üürilepingu kehtivus ja võimalus nõuda sihtotstarbevastase kasutamise juhtudeks kokkulepitud leppetrahvi maksmist. Samas ei pruugi olla kooskõlas arusaamaga headest kommetest, kui üürileandja saaks kasu heade kommetega vastuolus lepingust.

---

<sup>220</sup> RKTKo 2-16-10710, p 11; 3-2-1-109-05, p 11; 3-2-1-76-05, p 16.

<sup>221</sup> TlnRnK 18.09.2017, 2-16-106259, p 24. Vt ka HMK 15.03.2017, 2-16-106259, p 4.5.

<sup>222</sup> R.-N. Schütz, p. 63. - L. Andreu, M. Mignot. (*Et al*)

### 3.2.2. Majaelanike ja naabrite huvidega mitteamvestamine

Üürnikul lasub kohustus arvestada majaelanike ja naabrite huvidega (VÕS § 276 lg 3). Kohustuse rikkumine võib olla lepingu erakorralise ülesõtlemlise alus (VÕS § 315 lg 1 p 1 või 2). Seejuures ei ole oluline, kas rikkumise paneb toime üürnik isiklikult või teeb seda kolmas isik, kellele üürnik asja kasutamist võimaldab,<sup>223</sup> sest üürnik peab tagama kohustuse täitmise.

Kohustus majaelanike ja naabrite huvidega arvestada ei ole selgelt piiritletav, sest seaduse sõnastuse järgi mahub selle alla suur hulk juhtumeid. VÕS kommentaarides nimetatakse eelkõige juhtumeid, mis võivad tekitada naabrite kahju hüvitamise nõude üürileandja vastu.<sup>224</sup> Väikeinvestorid tõid välja järgmised tüüpjuhud: korteriühistu kodukorra rikkumine, majaelanike häirimine päevasel ajal, majaelanike häirimine öörahu ajal.<sup>225</sup>

Kohtupraktikas on majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse alla loetud erinevaid juhtumeid. Esiteks igasugune naabrite häirimine. Tallinna Ringkonnakohtus oli 2011. a. juhtum, kus heideti üürnikule ette majaelanike häirimist „asotsiaalsel, agressiivsel ja ühiskondlikult taunitaval viisil“.<sup>226</sup> Esimese astme lahendis selgitatakse, et üürnikud tarvitasid ohtralt alkoholi, pidasid aias lärmakaid koosviibimisi, ähvardasid teisi üürnikke, sh vägivallaga. Üks neist omas kriminaalkaristust teise üürniku suhtes vägivalla tarvitamise eest. Mitmed üürnikud ütlesid üürilepingu üles põhjendusel, et ei soovi selliste inimestega ühes majas elada.<sup>227</sup>

Harju Maakohtus 2010. a arutluses olnud vaidluses Tallinna linna ja sotsiaalkorteri üürniku vahel loetleti häirivaks tegevuseks öörahu rikkumine, alkoholi tarbimine alaealise poolt koridoris, lärmamine, trepikoja lõhkumine, öörahu rikkumine, naabrite rahu rikkumine, peod, peretülid, tagaotsitava peitmine korteris, politsei poolt jälitatava varga peitumine korterisse. Rikkumised jätkusid pärast üürniku hoiatamist. Rikkumisi tõendati politsei väljakutsete ja linnavaraametisse saabunud kaebustega.<sup>228</sup>

Tartu Maakohtus ja Ringkonnakohtus leiti 2006.a VÕS § 276 lg 3 kohaldamisalasse kuuluvaks „joomaseltskondade“ kogunemine kostja korterisse, öörahu rikkumine lärmamise ja tülide näol ning ühiskasutuses oleva tualettruumi reostamise. Asjaolusid tõendati naabrite ütluste alusel.<sup>229</sup>

<sup>223</sup> HMK 11.10.2013, 2-11-46910, lk 5.

<sup>224</sup> K. Paal, VÕS II komm. vlj. § 277/3.6.

<sup>225</sup> Väikeinvestorite vastus, lk 8.

<sup>226</sup> TlnRnK 16.02.2011, 2-09-31495

<sup>227</sup> HMK 27.09.2010, 2-09-31495.

<sup>228</sup> HMK 11.10.2013, 2-11-46910, lk 6-7.

<sup>229</sup> TrtRnK 26.06.2006, 2-04-1272; TMK 09.02.2006, 2-04-1272.

VÕS § 276 lg 3 kohaldub ka maja kodu- või sisekorraeeskirja järgimisele,<sup>230</sup> kui need sätted väljendavad kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega või on eraldi allkirjastatud lepingu lisana.<sup>231</sup>

Siinkohal kerkib küsimus suitsetamisest ja lemmikloomade pidamisest mitte enam seoses ruumide võimaliku kahjustamisega, vaid seoses kohustusega arvestada kaaselanike huvidega.

Kaaselanike huve võib kahjustada suitsetamine, mis levib naaberkorterisse ning ühisaladele. Antud juhul põrkuvad üürniku õigusega vabale eneseteostusele ja kodule naabrite õigus tervise kaitsele (PS § 28), arvestades passiivse suitsetamise võimalikke tagajärgi võib olla asjakohane ka õigus elule (PS § 16). Õigus elule kaalub üles kõik teised põhiõigused,<sup>232</sup> õigus tervisele on küll kaalukas, aga mitte automaatselt teistest tähtsam.<sup>233</sup> Ent õigus elule ja tervisele ei võimalda teha reservatsioone, samas kui PS § 19 õigus on selgelt piiratud ning suitsetamise õiguse selle õiguse alla kuulumine üldse vaieldav.

Naabrite õigus elule ja tervisele kaalub üles üürniku õiguse suitsetada, kui see suitsetamine on niivõrd regulaarne ja mõjutused naabritele niivõrd intensiivsed, et avaldavad olulist mõju naabrite sissehingataavale õhule. Antud olukorras oleks leppetrahvi kokkulepe üürilepingus efektiivne lahendus, sest tagajärjed ei ole fikseeritavad ega mõõdetavad. Leppetrahv survestaks üürnikku täitma VÕS § 276 lg-st 3 tulenevat kohustust arvestada naabrite huvidega. Kuigi kohustuse rikkumise puhul on kahjustatud isikuteks naabrid, toimuks rikkumisest tuleneva võimaliku kahju hüvitamine üürileandjale. Seda õigustab aga naabrite võimalus esitada omakorda nõue üürileandja vastu nt asjaõigusseaduse (AÕS)<sup>234</sup> § 72 lg 5 või korteriomandi- ja korteriühistu seaduse<sup>235</sup> § 12 lg 2 alusel. Antud olukorras peaks leppetrahv survestama seega üürnikku, kuid suuruse hindamisel tuleb arvesse võtta, kui tõenäoline on naabrite poolt hüvitusnõude esitamine üürileandja vastu ning kas naabritel võiks antud olukorras olla ka lepinguväline nõue otse üürniku vastu, nt VÕS § 1045 lg 7 ja VÕS § 276 lg 3 alusel.

Seejuures tuleb arvestada, et kui üürileandja on keelu jõustamises liiga karm, kaotab ta olulise osa oma sihtgrupist. Konkurentsivõime säilitamiseks saab ta leppetrahvi nõuda ainult siis, kui

---

<sup>230</sup> Nt TlnRnK 16.02.2011, 2-09-31495; HMK 11.10.2013, 2-11-46910.

<sup>231</sup> TlnRnK 16.02.2011, 2-09-31495.

<sup>232</sup> EV PS komm. vlj. § 16/1.

<sup>233</sup> Samas, § 28/1.

<sup>234</sup> Asjaõigusseadus RT I 1993, 39, 590...RT I, 25.01.2017, 5.

<sup>235</sup> Korteriomandi- ja korteriühistuseadus RT I, 13.03.2014, 3...RT I, 09.05.2017, 15.

üürniku tegevus naabreid oluliselt häirib ega lange talumiskohustuse alla. Seejuures tuleb tal kohustuse rikkumist tõendada (VÕS § 158 lg 1 ja TsMS<sup>236</sup> § 230 lg 1).

Majaelanike ja naabrite huvidega mitteamvestamiseks võib lugeda ka lemmikloomade pidamist (vt ka p. 3.2.1.). Näiteks piiritle Tallinna Ringkonnakohus 2014. a naabrite häirimist ja häiriva tegevuse mõistlikku talumist lähtuvalt AÕS § 72 lg-st 5 tulenevast hea usu põhimõttest. Antud kaasuses oli tegemist kaasomanike vahelise tüliga, mille põhjuseks oli kaasomaniku lemmikloomade väljaheidete teise kaasomaniku ainukasutuses oleval alal. Kohus leidis, et koera väljaheidete ei saanud mõistlikult võttes naabrit häirida, sest need korjati kokku regulaarselt<sup>237</sup> ning „tavalise kodukassi õues liikumisega“ teiste elanike häirimise fakt tuleb tõendada.<sup>238</sup> Maakohus leidis samas asjas, et looma tavapärasest funktsioneerimist tuleb taluda, kui loom ei ole ohtlik.<sup>239</sup>

Ohtlikku looma tuleks aga pidada naabrivaks VÕS § 276 lg 3 mõttes ning sellise looma pidamise keeld on õigustatud tulenevalt naabrite põhiõigustest, peamiselt õigus tervisele ja elule. Majaelanike ja naabrite huvidega mitteamvestamiseks tuleks lugeda väga suure hulga loomade pidamine, mille tulemusel ei ole tagatud vajalikku hügieenitaset. Leppetrahvi peaks olema siin eelkõige survestava mõjuga, vältimaks üürnikku ohtlikku tegevust vältima. Siiski ei saa leppetrahvi summa olla väga suur, sest kuigi ohtliku looma tekitatud kahju võib olla oluline, on see ettearvamatu ning vajadusel vastutab loomapidaja otse kannatanu ees VÕS § 1060 alusel.

Prantsuse õiguses on lemmiklooma majutamise keeld seotud looma ohtlikkusega, mis põhineb ministri määruses esitatud koeratõugude kirjeldusel.<sup>240</sup> Kuna seadusandja on määranud, milliseid loomi võib keelata, siis ei saa üürileandja oma suva järgi loomi keelata ning keeld pigem erandlik.<sup>241</sup> Prantsuse mudelile vastandub Belgia mudel, kus kohus hindab lähtuvalt iga juhu spetsiifikast, kas üüripinnal looma pidamise keeld on õigustatud või mitte.<sup>242</sup> Seejuures alluks kohtulikule kontrollile ka keeldu tagav leppetrahv. Belgia mudeli puhul on aga probleem selles, et pooled ei pruugi vaidlusega kohtusse jõuda ning kohtupraktika võib olla ebaühtlane.

Mõõdukas lahendus on Prantsuse ja Belgia mudelite kombinatsioon: määratlada, et üürilepingus tohib keelata ainult teiste isikutele ohtlike loomade pidamise. Keeld võimaldaks kohtul arvestada konkreetsete asjaoludega ning konkreetse looma ja tema omaniku

<sup>236</sup> Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 2005, 26, 197...RT I, 04.07.2017, 31.

<sup>237</sup> Kohus kasutab sõna regulaarselt, kuid pole teada kui tihti. Vt TlnRnKm 29.12.2014, 2-14-19512, p 40.

<sup>238</sup> TlnRnKm 29.12.2014, 2-14-19512, p 40.

<sup>239</sup> Maakohus võttis arvesse ka kõnealuste loomade eakust, harjumust territooriumil vabalt liikuma ning asjaolu, et avaldaja ei pea loomi ohtlikeks, vaid häiriv tegur on kõigest väljaheidete. Samas, p 21.

<sup>240</sup> L. 9 juill. 1970, art. 10 ; C. rur. Art. L. 211-12 ; Arr. 27 avr. 1999, art. 1<sup>er</sup>-3.

<sup>241</sup> Vt Code des baux. Comm. De l'art. 10 de la L. 9 juill. 1970, p 1339-1340.

<sup>242</sup> Vt allmärkus 219.

käitumisega. Samuti võimaldab see kohtuväliselt looma ohtlikkust hinnata. Nõude esitamiseks peab üürileandja tõendama, et tegemist on ohtliku loomaga (VÕS § 158 lg 1 ja TsMS § 230 lg 1). Kaudselt suunaks selline määratlus leppetrahvi üürnikku tagama kõiksuguste koduloomade ohutust, näiteks mitte lubama hundikoera üksinda ühisalale.

### 3.2.3. Õigustamata allkasutusse andmine

Asja allkasutusse andmine võib olla igasugune kasutusõigust võimaldav õigussuhe.<sup>243</sup> Allüürile andmine on asja allkasutusse andmise viis. Üürnik võib asja allkasutusse anda üürileandja nõusolekul, kuid üürileandja võib sellest keelduda ainult mõjuval põhjusel (VÕS § 288 lg 1, 2). Üürileandja mõjuva põhjusega keeldumise korral on üürnikul õigus leping etteteatamistähtaegu järgides üles öelda (VÕS § 288 lg 3). Õigustamatu asja kolmanda isiku kasutusse andmine võib olla üürileandja jaoks üürilepingu ülesütlemise aluseks, kui see häirib üürileandjat või naabreid niivõrd oluliselt, et üürileandjalt ei saa oodata lepingu jätkamist (VÕS § 315 lg 1 p 3). Tallinna Ringkonnakohus on 2016. a rõhutanud asjaolu, et üürileandja õigus allüürile andmisest keelduda ei ole seadusest tulenev keeld, millega kaasneks tehingu tühisus.<sup>244</sup> Seega ei ole üürileandja kehtivas õiguses efektiivselt kaitstud olukorras, kus üürnik annab üüripinna üürileandja loata allüürile.

Asja allkasutusse andmisel jätkub üürileping üürniku ja üürileandja vahel, üürnik vastutab allkasutaja tegevuse eest nagu enda tegevuse eest ning allüürnik peab kasutama asja samamoodi nagu see oli lubatud üürnikule (VÕS § 288 lg 5, 6). Eelduslikult on üürileandja rahul, kuni lepingu täitmine toimub korrektsel ajal ja viisil. VÕS § 288 lg 2 järgi on üürileandjal teatud kontroll allkasutaja suhtes, kuid tema jaoks võib siiski olla määrav, et üüritud asja kasutab inimene, kellega tema ei ole lepingusse astunud. Probleem võib olla põhimõtteline – üürileandja võib soovida valida isikut, kes tema asja kasutab, või see võib olla praktiline – allüürile andmine võib raskendada näiteks lepingu lõpetamist, üüripinna vabastamist ja muid üürileandja jaoks olulisi tegevusi. Näiteks on mitmed omavalitsused kasutanud VÕS § 272 lg 4 p 4 tulenevat erandit ja märkinud sotsiaalkorterite jagamist korraldavatesse määrustesse korteri allkasutusse andmise keelu.<sup>245</sup> Probleem seisneb selles, et üürileandja ülesütlemisõigus tekib ainult juhul,

<sup>243</sup> K. Paal. VÕS II kom. vlj. § 288/3.1.

<sup>244</sup> TlnRnK 08.06.2016, 2-13-49324, p. 64.

<sup>245</sup> Vt nt Munitsipaaleluruumide üürile andmise ja kasutamise kord. Iisaku VaVKm 19.10.2006 nr 19, § 14 lg 3 p 2 – RT IV, 24.10.2012, 44; Eluruumide üürile andmise ja kasutamise kord. Järva-Jaani VaVKm 30.01.2014 nr 2, § 3 lg 10 – RT IV, 12.02.2014, 48; Munitsipaalkorterite üürile andmise ja kasutamise kord. Halinga VaVKm 23.05.2007 nr 16, § 14 lg 2 p 3 – RT IV, 03.07.2012, 17; Munitsipaaleluruumide üürile andmise ja kasutamise kord. Narva LVKm 18.06.2009 nr 23, § 20 lg 2 – RT IV, 28.03.2013, 20; Tartu linna omandis olevate eluruumide



kui allkasutusse andmine toob kaasa tagajärje ning rikkumise lõpetamiseks antud täiendav tähtaeg möödub tulemusteta. Seepärast on üürileandjal raske jõustada nõusoleku küsimise kohustuse rikkumist ning vajab täiendavat kaitset. Leppetrahv võiks olla sobiv vahend survestamiseks üürnikku täitma kohustust küsima allüürile andmisel üürileandja nõusolekut ning hüvitama kohustuse rikkumisel vähemalt osa tekitatud kahjust.

Prantsusmaal ei ole üürilepingu loovutamine või üüripinna allüürile andmine teisele isikule, k.a perekonnaliikmele, üürileandja kirjaliku nõusolekuta lubatud, eraelu õiguse kaitse alla loetakse vaid koos elavate lähedaste majutamine.<sup>246</sup> Seejuures ei tohi allüürniku tasutav üür ruutmeetri kohta olla suurem üürniku tasutavast üürist ning allüürnikule tuleb esitada kirjalikus vormis üürileandja nõusolek ning originaalne üürileping.<sup>247</sup> Allüürnikule ei laiene primaarse eluruumi üürilepingu seaduse kaitse.<sup>248</sup> Lubamatu allüürile andmine on lepingu rikkumine, millega võib kaasneda lepingu ülesütlemise ja kahju hüvitamise nõue. Kuid rikkumist ei saa tagada leppetrahvi kokkuleppega isiku peamise eluruumi puhul.<sup>249</sup>

Belgias on eluruumi allüürile andmine asjaolu, mis automaatselt lõpetab isiku kaitse eluruumi üürnikuna,<sup>250</sup> sest tegemist ei saa enam olla tema peamise elukohaga.<sup>251</sup> Erandina on võimalik üürileandja nõusolekul allüürida osa üüritavast pinnast, kui üürnik jääb sinna edasi elama.<sup>252</sup>

Õigustamatul allüürile andmisel ei ole põhjendatud üürniku kaitsmine, sest tema huvi allüürimise vastu ei seonu tema kodu puutumatus või eraelu kaitse õigusega.<sup>253</sup> Üürniku huvi asja allkasutusse andmiseks on eelduslikult majanduslik, näiteks vajadus jagada elamispinda üle võimete käiva üüritasu jaotamiseks, tulu teenimiseks mittekasutatava pinna pealt vm. Kui isik üürib pinna kellegi teise elukohaks, on mõistlik lepingu sõlmimisel leppida üürileandjaga kokku, et korteris hakkab elama keegi teine. Seetõttu ei ole põhjendatud eluruumi üürniku

---

kasutusse andmise kord. Tartu LVKm 11.09.2008 nr 97, § 12 lg 8, seejuures mittesotsiaalkorterite puhul on allüürile andmine lubatud üürileandja kirjalikul nõusolekul (§ 4 lg 7) – RT IV, 29.03.2016, 131.

<sup>246</sup> Code des baux. Commentaire de l'art. 8 de L. 6 juill. 1989, p. 307-308.

<sup>247</sup> Samas.

<sup>248</sup> L. 6 juill. 1989, art. 8.

<sup>249</sup> Samas, art 2, 4.

<sup>250</sup> C. civ, livre III : Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. 20 février 1991. Art 4 § 2.

<sup>251</sup> Samas, art. 1. § 1.

<sup>252</sup> Samas, art. 4 § 2; Erand on sätestatud ka tööandja poolt töötajale üüritava ruumi puhul, mis saab kaitse isiku peamise eluruumina (art. 4 § 2bis) ning piiratud juhtudel saab äriruumi üürnik allüürida osa üüritud ruumist füüsilisele isikule, kes hakkab seda peamise elukohana kasutama. Vt art. 11 bis. C. civ. livre III : Des règles particulières aux baux commerciaux. 30 avril 1951 – [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1951043030&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1951043030&table_name=loi) (27.03.2018).

<sup>253</sup> Näiteks Prantsusmaal loetakse põhiõigustega kaitsstuks üürnikuga koos elavate pereliikmete majutamine. Elamispinna loovutamine või allüürile andmine selle kaitse alla ei mahu ning ei ole ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta lubatud. Vt Code des baux. Commentaire de l'art. 8 de L. 6 juill. 1989, p. 307-308.

kaitsmine, kui ta rikub kohustust küsida üürileandja nõusolekut asja allüürile andmiseks ning kohustuse täitmist võib tagada leppetrahviga.

Moraalsel tasandil võib erandina tunduda üürimakse tasumisega raskustes olemisel osade ruumide allüürile andmine. Ent siin on kaks olulist asjaolu. Esiteks ei ole üürnik kohustatud elama üüripinnal, mida ta ei ole finantsiliselt võimeline pidama ja tal on võimalik leida taskukohasem elukoht. Üüripinnalt tulu teenimine ei ole kooskõlas eluruumi üürilepingu kaitseesmärkidega. Üüripind ei pea olema üürnikule niivõrd tulus, et maksta kinni tema elamise.<sup>254</sup> Teiseks on allüürile andmine lubatud üürileandja nõusolekul. Olukorras, kus üürileandjal on valida sisuliselt üürnike lisandumise ja üürimakse laekumata jäämise vahel, valib ta tõenäoliselt esimese variandi. Lisanduvatest üürinikest keeldumisel, makseraskustes üürnikuga suhte jätkamisel, peab tal olema allüürimise vastu tugev põhimõtteline vastuseis, mis sellisel juhul vajaks rohkem kaitset kui üürniku õigus üüripinnalt teenida.

#### **3.2.4. Kokkulepitud sihtotstarbe muutmine**

VÕS lähtub üürilepingu liigi määramisel lepingu esemest. Eluruumi üürilepinguga on tegemist, kui lepingu objektiks on alalist elamist võimaldav ruum, seejuures ei pea see olema isiku püsiv elukoht.<sup>255</sup> Subjektiivsest küljest hinnatakse poolte tahet lepingu sõlmimise hetkel.<sup>256</sup> VÕS ei sätesta limiiti üheaegselt üüritavatele eluruumidele. VÕS-i regulatsioonile vastanduvad näiteks Belgia ja Prantsusmaa regulatsioonid, kus erikaitse all on üürnik ainult juhul, kui tegemist on tema peamise eluruumiga.<sup>257</sup> Seejuures hinnatakse seda mitte ainult lepingu esemest, vaid ka üürnikust lähtudes. Prantsusmaal hinnatakse peamist elukohta lähtudes kohtupraktika loodud kriteeriumitest<sup>258</sup> ja alates 2014. a sõlmitud lepingutele ka seaduse definitsioonist<sup>259</sup>. Belgias ja Brüsselis on üürileandja kohustatud üürilepingu registreerima.<sup>260</sup>

---

<sup>254</sup> Näiteks on Prantsusmaal allüürimisel lubatud ainult üüri õiglane jagamine, keelatud on allüürnikult nõuda ruutmeetri kohta suuremat üüri, kui see, mis põhiüürnik tasub üürileandjale. Vt L. 6 juull. 1989, art. 8.

<sup>255</sup> K. Paal. VÕS II kom. VIj. § 272/3.2. Sama reegel on CO-s, P. Engel, lk 127.

<sup>256</sup> Samas.

<sup>257</sup> L. 6 juull. 1989, art 2 ; C. civ, livre III : Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur. 20 février 1991. Art 1. § 1.

<sup>258</sup> Prantsusmaal loetakse isiku peamiseks elukohaks koht, kus on tema huvide ja tegevuste kese ja kust ta veedab pikemat aega. Seaduse regulatsioon laieneb koos eluruumiga üüritavate garaažide, parkimiskohtade, aia jm üüritavat eluruumi teenindavate alade üürimisele. Vt Code des baux. Annoté et commenté. Commentaire de l'art. 2 de la L. 6 juill. 1989.

<sup>259</sup> Alates 2014. defineerib seadus esmast elukohta kui kohta, kus üürnik või tema abikaasa elavad vähemalt 8 kuud aastast, v.a tööst, tervisest või vääramatust jõust tingitud asjaolude mõjul tekkinud eemalolek. Vt L. 6 juill. 1989, art. 2.

<sup>260</sup> C. civ. livre III : Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. 20 février 1991. Art. 5bis; Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation. Art 227.

Seni kuni kõik ruumid võimaldavad alalist elamist, võib VÕS-i järgi olla isikul mitu eluruumi üürilepingut. Küll aga, kuna lepingu ese määrab lepingu liigi, ei ole VÕS-i eesmärgiga kooskõlas, kui üürnik hakkab kasutama lepinguobjekti teisel otstarbel. Seadus ei anna üürileandjale selgeid juhiseid sellises olukorras toimimiseks. VÕS kommentaaride järgi loeb poolte tahe lepingu sõlmimisel ja äriruumi üürilepingust ei saa automaatselt eluruumi üürileping, kui üürnik hakkab äriruumina üüritud pinnal elama.<sup>261</sup> Järelikult peaks reegel toimima ka vastupidi – kui üürilepingu objektiks on eluruum, mis võetakse äriruumina kasutusele, peaks jätkuma eluruumi üürilepingu kaitse. Selline seisukoht pole aga kooskõlas VÕS üüriregulatsiooni põhimõtetega, sest esimesel juhul jääks eluruumi üürnik ilma õigustatud kaitsest ning teisel puhul kaitstakse üürnikku, keda seaduse järgi kaitsma ei peaks.

Kui üürnik kasutab üüritud pinda eluruumina, on tal õigus kodu puutumatusale, kuid kui ta ruume eluruumina ei kasuta, ei ole põhjendatud ka kodu puutumatus põhimõttest tuleneva kaitse andmine. Paraku pole selle põhimõttelise reegli jõustamine lihtne arvestades üürilepingu regulatsiooni tervikuna. Kui pool sõlmis kas äri- või eluruumi üürilepingu, soovis ta eelduslikult lepinguliigile vastavat kasutust (VÕS § 29 lg 1) ning on võimalik, et teist liiki lepinguga poleks ta nõustunud. Kuid vigase tulemuseni viib arutluskäik, milles leitakse, et sõlmitud leping kehtib muutumatuna edasi, kui lepingu olemus muutub. Kui lepingu sõlmimisel kokku lepitud sihtotstarve (st elu- või äriruumi kasutamine) kehtiks edasi ka siis, kui kasutuseesmärk muutub, ei täidaks regulatsioon enam oma kaitse-eesmärki. Teiseks avab selline tõlgendus võimaluse kuritarvitamisele, peamiselt olukorrale, kus hakataks eluruumi üürilepingu regulatsioonist kõrvale hiilima sõlmides äriruumi üürilepinguid ning väitma, et üürnik omaalgatuslikult võttis hiljem üüripinna eluruumina kasutusele. Põhimõtteliselt on võimalik ka vastupidine olukord, kus üürnik jätab mulje, et kasutas äriruumi eluruumina, et saada suurem kaitse.

VÕS § 276 lg 2 kohustab üürniku kasutama üüripinda vastavalt kokkulepitud sihtotstarbele. Kui pooled on kokku leppinud, et üüripinda kasutatakse vastavalt elu- või äriruumina, siis üüripinna otstarbe omaalgatuslik muutmine on VÕS § 276 lg-s 2 sätestatud kohustuse rikkumine. Üürileandja, kes on saanud teada, et üürnik kasutab üüritud pinda teisel otstarbel, peab nõudma rikkumise lõpetamist ja vajadusel tarvitama võimalikke õiguskaitsevahendeid. Kui üürileandja teab, et üüripinda kasutatakse teistsugusel otstarbel ning ta ei võta selle suhtes midagi ette, võib lugeda ta otstarbe vahetumisega nõustunuks.

Küsimus on, kas tegemist on lepingu muutmisega kokkuleppel (VÕS § 13 lg 1) või hoopis uue lepingu sõlmimisega. Üüriregulatsioonis määrab üürieseme otstarve lepingule kohalduva

---

<sup>261</sup> K. Paal. VÕS II komm. vlj. § 272/3.2.

regulatsiooni. Kui asuda seisukohale, et tegemist on lepingu muutmisega, tuleks eluruumi puhul kohaldada eluruumi üürilepingu sätteid ning nendega vastuolus lepingutingimused on tühised vastavalt VÕS §-le 275. Äriruumina kasutamise puhul langeks seadusest tulenev kaitsetase, kuid kuna pooltel on õigus kokku leppida seaduses sätestatud rangemates tingimustes, jääksid kokkuleppe sätted kehtima. Rangemates tingimustes kokkuleppimine ei ole vastuolus äriruumi sätetega, mistõttu on selline kokkulepe võimalik. Siiski pooltevaheliste suhete selguse nimel tuleks eelistada tõlgendust, et tegemist ei ole mitte lepingu muutmise, vaid uue lepingu sõlmimisega ning varasema lõpetamisega poolte kokkuleppel.

Õiguslikku tähendus omab see eelkõige seoses lepingutingimuste tõlgendamisega. Uue lepingu tingimusi tuleb hinnata lähtudes poolte tahtevaldusest ja lepingu tõlgendamisest (TsÜS § 75, VÕS § 29). Kui pooled ei ole formuleerinud kirjalikku dokumenti ja pole võimalik ka muul viisil tõendada, et pooled on uutes lepingutingimustes kokku leppinud, tuleb eeldada, et pooled soovisid sõlmida uue lepingu samasugustel tingimustel.<sup>262</sup> Samasugustes tingimustes kokku leppimist tõendab ka nende käitumine, kui pooled jätkavad täitmist samadel tingimustel.

Kui pooled sõlmivad eluruumi üürilepingu asemele äriruumi üürilepingu, võivad pooled lepingus ette näha ka leppetrahvi maksmise kohustuse kuni see ei ole vastuolus VÕS § 334 lg 4 piiranguga. Kui pooled sõlmisid eluruumi üürilepingu, mis sisaldas vaatamata õigustühisusele leppetrahvi kokkulepet, ning pooled otsustavad samadel tingimustel sõlmida äriruumi üürilepingu, siis ei ole leppetrahvi kokkulepe enam tühine.

Kui üürnik muudab eluruumi üürilepingu otstarvet üürileandja nõusolekuta ja lepingut muutmata, on tegemist VÕS § 276 lg 2 rikkumisega. Kui isik on astunud üht tüüpi lepingusse, siis saab eeldada tema huvi selle lepingu põhiolemuse vastu kogu lepingulise suhte ajal. Sihtotstarbe muutumine muudab oluliselt poolte kohustuste vahekorda ning üüriasja kasutamise viisi. Leppetrahv survestaks üürnikku kohustusest hoiduma ning hüvitab lepingu muutmisega seotud kahju. Seepärast on põhjendatud lubada pooltel kokku leppida lepingu sihtotstarbe muutmise eest leppetrahvis.

Ülalolev argumentatsioon on kehtiv ainult juhul, kui terve üüripinna otstarve on muutunud. Näiteks kui üürnik aval eluruumina üüritud pinnal kohviku, ei ole vaidlust lepinguobjekti sihtotstarbe muutmises. Kui aga olukord ei ole selge, tuleb esmalt tuvastada, et tegemist on üldse sihtotstarbevastase kasutamisega. Elu- ja äriruumi mõisted ei ole üksteist välistavad (VÕS § 272 lg 1), kuid seadus ei anna ka juhiseid nende eristamiseks konflikti korral.

---

<sup>262</sup> RRTKo 3-2-1-110-08 p 11.

Prantsuse õiguses ei välista asjaolu, et tegemist on eluruumi üürilepinguga, igasugust ametialast tegevust üüripinnal.<sup>263</sup> Lubatud võib olla isiku vaba elukutsega seotud tegevus (*profession libérale*), kuid mitte käsitööstuslik (*profession artisanale*) või kommertstegevus (*activité commerciale*).<sup>264</sup> Siiski peab ka lubatud tegevus olema kooskõlas üüripinna eluruumina kasutamise.<sup>265</sup> Pooltel on ka võimalik selgesõnaliselt kokku leppida, et üüripinda tohib kasutada ainult eluruumina.<sup>266</sup> Seejuures on oluline on hinnata üürilepingu sihtotstarvet poolte tahte järgi lepingu sõlmimisel, mitte üürileandja ühepoolse määrangu järgi lepingus.<sup>267</sup> Kui pooled on selgesõnaliselt kokku leppinud, et ruum on mõeldud ainult elamiseks, ei tohi seda kasutada kutsetegevuseks ilma üürileandja nõusolekuta.<sup>268</sup> Seega ei tohiks eluruumi sihtotstarbega vastulus olla töötegevus, mis oma mõjutusi üüripinna kasutamiseks eluruumina. Lubatud võiks olla kodus töötamine, kui see ei tekita mingisuguseid olulisi mõjutusi ega kahjustusi, näiteks klientide käimine, või tööasjade hoiustamine kui need ei võta olulist ruumi.<sup>269</sup>

Äriruumi puhul on argumentatsioon sarnane. *Code civil*'i järgi ei ole tegemist lepingu rikkumisega, kui pooled on kokku leppinud, et ruume kasutatakse ainult „kohviku, restorani, *brasserie*, teesalongi või kaasamüügi kohana“ ning üürnik kasutab üht osa üüritud ruumist söögisaali asemel restoraniga seotud bürooruumi ja töötajate riietusruumina.<sup>270</sup> Samuti ei saa üürileandja keelata kaubanduspinna üürnikul kasutada tagaruumi magamiseks ja pesemiseks.<sup>271</sup>

Analoogsele seisukohale võiks asuda Eesti õiguses. Kui sihtotstarbevastane kasutamine on ebaoluline ega muuda lepingu olemust, ei ole tegemist lepingu rikkumisega ja leppetrahvi nõue ei ole põhjendatud. Sarnasele seisukohale on jõutud ka 2016. a magistritöös, kus analüüsiti Saksa kohtupraktikat. Eluruumi üürilepingu eesmärgiga ei oleks kooskõlas täielik kodus töötamise keeld ja lubatud peaks olema tööd, mis ei mõjuta eluruumi, näiteks büroosse sobiv töö.<sup>272</sup>

Kui jõuda järeldusele, et üürnik kasutab üüritud ruumi muul otstarbel, kui üürilepingu sõlmimisel kokku lepitakse üürileandja seda talub, tuleb kontrollida, kas poolte vahel on tekkinud

---

<sup>263</sup> Soc. 15 juin 1962: Bull. Civ. IV, no 555 – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000006961034&fastReqId=342217517&fastPos=1> (21.03.2018).

<sup>264</sup> Code des baux. Comm. C. civ. art 1728, J. 36-40, p. 127-128.

<sup>265</sup> Samas, J. 36, p. 127.

<sup>266</sup> Soc. 15 juin 1962: Bull. Civ. IV, no 555.

<sup>267</sup> Code des baux. Comm. C. civ. art 1728, J. 30, p. 127.

<sup>268</sup> Samas, J. 34-35, p. 127.

<sup>269</sup> Näiteks on Prantsusmaal kohus leidnud, et ainuüksi kuludokumentide arhiivi hoiustamine ei välista ruumi kasutamist eluruumina. Vt Code des baux. Comm. C. civ. art 1728, J. 33, p. 127.

<sup>270</sup> Civ. 3e, 9. avr. 2013. N° de pourvoi: 12-16808 – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000027306720&fastReqId=308043791&fastPos=1> (21.03.2018).

<sup>271</sup> Code des baux, Comm. C. civ. art 1728, J. 30, p. 127.

<sup>272</sup> M. Alt, lk 30-31.

segaleping VÕS § 1 lg 2 mõttes. Arvestama peab, et äri- ja eluruumi üürilepingu regulatsioonid ei ole sama ruumi suhtes samaaegselt kohaldatavad, sest ei ole võimalik korraga pakkuda eluruumi üürnikule vajalikku kaitset ja võimaldada äriruumi üürisuhte lepinguvabadust. Segatüüpi lepingu puhul mõlema liigi sätete kohaldamisel peab tagama poolele selle lepinguliigi sätete järgse kaitse, mis kohaldub vastavale osale lepingust. Samas ei saa üürisuhte puhul eristada sama ruumi kasutamisel kohustusi, mis vastaks eri lepinguliikide tunnustele. Vastasel korral jääks segatüüpi lepingutele ainult ühe lepinguliigi regulatsiooni kohaldamisel üks pool oma õigustest põhjendamatult ilma.<sup>273</sup> Aktsepteeritav oleks vaid kokkulepe, millega allutatakse poolte soovil äriruumi üürileping eluruumi üürilepingu kaitsestandardile.

### 3.3. Vahekokkuvõte

Rahalise kohustusega viivitamisel ei ole leppetrahv asjakohane kaitsevahend. Kehtivas õiguses täidab osaliselt leppetrahvi funktsioone viivis, mis hüvitab üürileandja kahju seoses makse hilinemisega ja omab teatud survestavat mõju. Seejuures on võimalik kokku leppida seaduses sätestatud kõrgemas intressimääras. Majanduslikes raskustes võlgniku survestamine lisaks viivisele leppetrahvi nõude võimaldamisega on üürnikule liialt koormav ja võib viia majanduslikult ebaratsionaalsete sammudeni, nt laenu võtmiseni või katteks.

Kui üürnik rikub asja hoolika ja sihtotstarbelise kasutamise kohustust ja ohustab üüritud asja füüsilist seisukorda, siis riivab ta üürileandja omandiõigust. Kahjuhüvitusliku funktsiooni realiseerumiseks ja sissenõutavuse seisukohast oleks leppetrahvi nõue põhjendatud väiksemate rikkumiste puhul. Ent üürniku vastutusalla kuuluvaid väiksemaid rikkumisi, mille vastu üürileandjal on õigustatud huvi on vähe ja nende avastamine enne üürilepingu lõppemist on keerukas. Seega ei ole siin leppetrahvi nõue reeglina põhjendatud. Erandiks võivad olla lisaks muude kohustustega seonduvad rikkumised, mille rikkumise puhul on kahju raskesti hinnatav ning kahjunõude esitamine keerukas või kulukas.

Leppetrahv võib olla põhjendatud seoses majaelanike ja naabrite huvide arvestamise kohustusega, kuna selliste rikkumiste puhul raskendab kahjunõude esitamist kahju ebamäärasus. Leppetrahvi summa peab olema mõõdukas, kuid piisav, et survestada üürnikku ebasoovitavast tegevusest hoiduma. Kuritarvituste vältimiseks peab üürnikul olema võimalus leping põhjendamatute leppetrahvinõuete esitamise tõttu erakorraliselt üles öelda. Seejuures tõendamiskoormis

---

<sup>273</sup> K. Sein. Leping kinnisvaraarendaja ja kinnisasja omandaja vahel: kas müügileping või segatüüpi leping? Kommentaar Riigikohtu otsusele tsiviilasjas 3-2-1-98-09. Juridica III/2010, lk 223-224.

leppetrahvi põhjendatuse osas jääks üürileandja kanda, kohustamaks üürileandjaid rikkumise selgelt fikseerima ning nõude esitama ainult juhul, kui see on tegelikult põhjendatud.

Majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumine eeldab rikkumise teatavat tõsidust või korduvust. Kuna norm väljendab naabrite võimalikke kahjunõudeid üürileandja vastu, siis peaks see kohustus olema sarnaselt sisustatud. See tähendab, et kohustuse rikkumise on tegemist siis kui see ületab naabrite talumiskohustuse. Seega ei saa siinkohal kehtestada täielikku suitsetamise keeldu ja iga suitsetatud sigareti eest nõuda leppetrahvi.

Asja õigustamatu allkasutusse andmine ja teisel otstarbel kasutamine on mõlemad asja sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumise eriliigid. Neid ühendab asjaolu, et nendes tegevustes moondub eluruumi üürniku mõiste, üürileping võib sõltuvalt asjaoludest saada uue iseloomu ning leppetrahvi kokkulepe võib sõltuvalt asjaoludest olla põhjendatud. Kuna üüritud asja allkasutusse andmine ei väljenda üürniku õigust kodu puutumatusetele, siis võiks leppetrahv olla põhjendatud tagatis üürniku kohustusele küsida üürileandja nõusolekut enne asja allkasutusse andmist. Lepingu sihtotstarbe ühepoolisel muutmisel on leppetrahv samuti põhjendatud, sest rikutakse asja sihtotstarbelise kasutamise kohustust.

Leppetrahvide lubatavuse küsimuses on oluline, et nimetatud rikkumiste eest nõutavad leppetrahvid ei koorma üürnikke, kes oma kohustusi korrektselt täidavad. Tagajärjed kaasnevad vaid lepingut rikkunud üürnikule, kes rikkumise eest ka vastutab. Siiski peab olema leppetrahv sissenõutav ka siis, kui üürnik on asunud lepingu rikkumist heastama.

Teatud juhtudel on leppetrahv seega eluruumi üürilepingus teoreetiliselt põhjendatud, kui ta täidab surve- ja kahjuhüvituslikku funktsiooni. Leppetrahvi mõjususe kohta Eestis ilmselgelt ametlikke andmeid ei ole.<sup>274</sup>

---

<sup>274</sup> Küll on väikeinvestorite esindajad vastuses VTK-le märkinud, et praktikas leppetrahve hoolimata õigustühisusest kasutatakse ning märgatav on selle distsiplineeriv mõju üürniku käitumisele: üüripind tagastatakse heas korras ning koristatuna. Vt väikeinvestorite vastus, lk 8.

## 4. LEPPETRAHVI KOHALDAMINE SEOSSES LEPINGU LÕPPEMISEGA

### 4.1. Ülesütlemistähtaja rikkumine ja erakorralise ülesütleamise tühisus

Leppetrahvi nõudeõigust tähtajalise üürilepingu ennetähtaegse ülesütleamise puhuks on põhjendatud asjaoluga, et sellisel juhul on raske tekkinud kahju hinnata.<sup>275</sup> Kui ülesütlemiseks on seadusest või lepingust tulenev alus, pole tegemist lepingu rikkumisega ja leppetrahvi nõuet esitada ei saa. Järelikult saab leppetrahv olla kokku lepitud vaid seoses õigustamatu ülesütleamisega.

Tähtaja rikkumise üldine tagajärg on ülesütleamisavalduse jõustumise edasilükkumine, kuid see toimub erineval viisil ning erineva pikkusega ajaks, sõltuvalt lepingu liigist ning ülesütleamise viisist. Seepärast tuleb eristada korralist ja erakorralist ülesütlemist, viimase puhul arvesse võtta üürilepingu tähtaega või selle puudumist.

Korralise ülesütleamise võimalus on ette nähtud ainult tähtajatu üürilepingu puhuks. Tähtajatu eluruumi üürilepingu võivad pooled üles öelda igal ajal, kuid järgima peab seaduses ette nähtud tähtaegu (VÕS § 311 lg 1 l 1). Tähtajatu lepingu igal ajal lõpetamise võimalus muudab lepingu ebastabiilseks mõlemale poolele. Üürileandja peab olema igal hetkel valmis tulu kaotamiseks ja lisakulutusteks uue üürniku otsimisel ning üürnik valmis leidma uue kodu, tasuma kolimiskulud ja, sõltuvalt turusituatsioonist on võimalik, et tasuma uues kodus kõrgemat üüri. Ülesütlemistähtaeg on teise poole kaitsemeede ebastabiilsuse vastu.<sup>276</sup> See annab talle aja lepingu lõppemise tagajärgedega leppimiseks ja ettevalmistuste tegemiseks.

Ülesütlemistähtaja rikkumise tagajärjeks on see, et leping loetakse ülesöelduks alles ettenähtud tähtaja möödumisest (VÕS § 311 lg 2). See tähendab, et ülesütlemistähtaja rikkumine ei too kaasa tahteavalduse tühisust, vaid lükkab edasi selle jõustumist.<sup>277</sup> Seadus võimaldab pooltel kokku leppida pikemas ülesütlemistähtajas (VÕS § 311 lg 1 l 2), kuid VÕS § 275 keelu tõttu lühemas tähtajas kokku leppida ei saa.

Ent ülesütlemistähtaja pikem kestus ei pruugi olla ilmtingimata üürniku huvides. Üürileandjate jaoks on oluline stabiilne sissetulek ja korrektse üürniku kaotamine ei ole majanduslikult kasulik.<sup>278</sup> Samas kui üürnikud on tänapäeval muutumas aina mobiilsemaks<sup>279</sup> ja võivad aina rohkem olla huvitatud lepingu kiire lõpetamise võimalusest.

---

<sup>275</sup> Väikeinvestorite vastus, lk 4.

<sup>276</sup> K. Paal. VÕS II komm. vlj. § 311/3.1.

<sup>277</sup> Samas, § 311/3.2.

<sup>278</sup> Väikeinvestorite vastus, lk 2.

<sup>279</sup> VTK, lk 2.



Ülesütlemisavalduse kehtivuse edasilükkamine sisuliselt pikendab lepingut kuni korrektse tähtjani. Seepärast tuleb pooltel lepingu täitmist jätkata. Eelkõige peab üürileandja võimaldama üürnikul asja kasutada ning üürnik peab tasuma üüri ja muid kokkulepitud makseid kuni lepingu lõppemiseni. Üürniku väljakolimine ei muuda olukorda, sest üüri peab tasuma ka aja eest, mil üürnik ei saanud asja kasutada temast oleneval põhjusel, eelkõige tema äraoleku tõttu (VÕS § 296 lg 3). Asjaolu, et väljakolimine ei kaota üürniku kohustust üürimakseid tasuda rõhutas Harju maakohus 2013. a. lahendis, kus üürnik esitas üürileandjale ülesütlemisavalduse telefonitsi alles pärast korterist väljakolimist.<sup>280</sup> Üürnik peab tasuma ainult selliste kõrvalkulude eest, mis vastavad üürniku tegelikule kasutamisele, mistõttu on näiteks jäetud rahuldamata nõue elektritarbimise eest, mis oli esitatud prognoosarve alusel.<sup>281</sup>

Korrektse arve tegemiseks peaks üürileandja aga asja tagastamise fikseerima VÕS § 336 lg 1 mõistes. Selleks võib ta aga olenevalt asjaoludest olla kohustatud asja valduse taastama. Kui üürileandja lepingu täitmist ei jätkata ja oma valduse taastab, tuleb tal esitada üürniku vastu hoopis kahjunõue. See hõlmab ühtlasi kohustust teha mõistlikke pingutusi, et tekkinud kahju vähendada (VÕS § 139 lg 2). Näiteks olukorras, kus nõudlus turul on niivõrd suur, et üüripinnale leiduks sama üürihinnaga kohe uus üürnik, oleks üürileandja passiivsus ilmselt põhjus kahju vähendamiseks VÕS § 139 lg 2 mõistes. Üürileandja kohustusele tegutseda vastab üürniku õigus arvestada makstavast summast maha üürileandja kokkuhoitu ja asja teistsuguse kasutamisega saadud kasu väärtus (VÕS § 127 lg 5). Kuna üürileandja tegevus seondub majandus- ja kutsetegevusega, mitte oma põhivajaduste katmisega, võib eeldada, et tal on vajalikud eriteadmised antud olukorras käitumiseks.

Pooltel on reeglina võimalik leping kokkuleppel lõpetada (VÕS § 13 lg 1). Seega kui pooled saavutavad olulistes küsimustes kokkuleppe, võivad nad üürilepingu kohe lõpetada. Kehtiva õiguse järgi ei või üürilepingus siduda lepingu lõpetamist leppetrahvi tasumise kohustusega (VÕS § 287 ja 334 lg 4). Pärast üürilepingu lõpetamist võivad pooled sõlmida erinevaid kokkuleppeid, näiteks et üürnik tasub kahjuhüvitisena ainult ühe kuu üüri. Sellise kokkuleppe võib sõlmida aga alles pärast üürilepingu lõpetamist, põhimõtteliselt võib võimaliku kompensatsiooni arutamine lepingu lõpetamise kestel olla tõlgendatav leppetrahvi kokkuleppena lepingu lõpetamise eest, kui kohustus on mõõdetav ja seotud lepingu lõpetamise faktiga. Kui leping on lõpetatud, asi tagastatud, siis sellist kokkulepet enam sõlmida ei saa, sest

---

<sup>280</sup> Vt nt Harju maakohu 2013. a lahendit, kus üürnik esitas üürileandjale ülesütlemisavalduse telefonitsi alles pärast korterist väljakolimist. HMK 29.11.2013, 2-12-55236, lk 6

<sup>281</sup> Samas, lk 8.

kui leping on lõpetatud kokkuleppel, võib üürileandja lugeda minetanuks õiguse nõuda üürimakset kuni etteteatamistähtaja lõpuni.

Etteteatamistähtaja eesmärk on kaitsta mõlemaid pooli. Kui üürileandja rikub etteteatamistähtaega, siis on üürnikul võimalik valida, kas jääda elama üüripinnale kuni etteteatamistähtaja möödumiseni või kui üürileandja peaks ta ebaseaduslikult välja tõstma, siis saab ta asuda kohe kahju vähendama otsides alternatiivse üüripinna. Ebaseadusliku väljatõstmise eest saab üürnik üürileandja vastu esitada kahjunõude (VÕS § 1043 ja § 1045 lg 2 p 5). Seejuures on ebaseaduslik väljatõõtmine karistatav karistusseadustiku<sup>282</sup> §-i 314 alusel.

Ülesütlemistähtaegadest kinnipidamine on reeglina kohustuslik ainult üürilepingu korralisel ülesütlemisel. Teine ülesütleamise viis VÕS-is on erakorraline ülesütlemine ning see on võimalik nii tähtjatu kui tähtjalise lepingu puhul seaduses sätestatud alustel (VÕS §-d 313 – 319). Erakorralise ülesütleamise puhul ei ole vaja ülesütlemistähtaegu järgida (VÕS § 313 lg 3), v.a kui seadus selle kohustuse ette näeb (nt VÕS § 315 lg 2, põhimõtteliselt ka § 319). Erakorraliseks ülesütlemiseks peab poolel olema mõjuv põhjus (näidisloetelu VÕS §-des 314–319). Lepingu edasise täitmise takistus on mõjuva põhjuse olemuslik tunnus, mistõttu ei oleks põhjendatud lepingu kehtivaks lugemine teatud tähtjaks. Erakorralised alused seonduvad reeglina ka mingisuguse veaga lepingu teise poole poolt, mistõttu pole selles olukorras põhjendatud ülesütlemistähtaja kaitse. Eluruumi üürilepingu ülesütleamise erakorralised alused tulenevad seadusest ning erinevalt teistest üürilepingutest ei või pooled lepingus täiendavaid erakorralise ülesütleamise aluseid kokku leppida.<sup>283</sup>

Erakorralise ülesütleamise korra rikkumise puhul on tagajärjeks ülesütleamise tühisus. Tähtjatu üürileping jääb kehtima edasi tähtajatult või kui on võimalik tuvastada aluse hilisem teke, siis selle ajani ning tähtjatu üürileping jääb kehtima tähtaja lõpuni või lepingu erakorralise ülesütleamiseni. Sisuliselt on siinkohal täpselt sama tulemus, mis tähtjatu lepingu korralise ülesütleamise tähtaja rikkumisel. Erinevuseks on see, et kui korralise ülesütleamise puhul on reeglina tagajärjeks lepingu jätkumine kolmeks kuuks, siis tähtjalisel sõltub jätkumise kestus lepingus sätestatud tähtjast, mis võib olla ka mitu aastat. Seega kehtib eelnev argumentatsioon ka tähtjalise lepingu puhuks, ent selle erinevusega, et poole huvi lepingu ennetähtaegse lõpetamise vastu võib olla sõltuvalt lepingu tähtjast suurem.

Kehtivas õiguses ei ole võimalik lepingut päevapealt lõpetada ainult ühe poole soovil. Kuna etteteatamistähtjal on selge kaitse-eesmärk, siis sellist õigust ei peagi poolel olema, sest see

<sup>282</sup> Karistusseadustik RT I 2001, 61, 364... RT I, 30.12.2017, 29.

<sup>283</sup> K. Paal. VÕS II komm. vlj. § 309/3.1.

oluliselt kahjustaks teise poole huve. Tähtajatu lepingu ülesütlemiseks nõutud kolmekuuline tähtaeg on eesmärgi täitmiseks mõistlik. Probleem tekib olukorras, kus pooled on kokku leppinud pikemas tähtajas (VÕS § 311 lg 1) või on tegemist tähtajalise lepinguga. Sellisel juhul võib tekkida olukord, kus pool on lepinguga seotud tähtaja lõpuni. Arvestades eluruumi üürilepingu spetsiifikat, ei saa eeldada, et eluruumi üürnik lepingusse astudes suudab ette näha oma edasise elu üksikasju kuni lepingu tähtaja lõppemiseni. Isiklikel või majanduslikel põhjustel võib tal olla vajadus kolida teise piirkonda, suuremale või väiksemale pinnale, teistsugusesse ruumi jne. Sellised põhjused ei pruugi ilmtingimata olla mõjuvaks põhjuseks VÕS § 313 mõttes, kuid lähtuvalt muudest kaalutlustest, näiteks tööjõu liikuvuse tagamine, iibe suurendamine, vajada siiski kaitset. Lisaks, ei tõsta üürniku sunniviisiline sidumine kindla elukohaga üürituru populaarsust.

Kui pooled ei saavuta lepingu lõpetamises kokkulepet, puuduvad mõjuvad põhjused lepingu lõpetamiseks ning üürniku jaoks lepingu täitmine tähtaja möödumiseni ei tule kõne alla, on tal võimalik lepingu täitmise tagajärgi leevendada üüripinna allüürile andmisega. Üürileandja tohib sellest keelduda ainult mõjuval põhjusel (VÕS § 288 lg 2 p 1-4). Mõjuva põhjuse iseloomust tulenevalt ei saa üürileandja väljendada allüürile andmise keeldu etteulatuvalt üürilepingus, vaid ainult siis kui üürnik on juba leidnud huvitatud isiku ning edastanud üürileandjale tema andmed. Kui üürileandja on nõus allüürile andmisega, siis see leevendab lepingu täitmise tagajärgi üürniku jaoks. Siiski jääb ta lepingu täitmise eest vastutama, mistõttu tegemist ei ole eelistatud variandiga (VÕS § 288 lg 5). Eelduslikult on mõistlik üürileandja sellises olukorras nõus lepingu loovutamise või uue isikuga uue lepingu sõlmimisega. Kui üürileandja ei ole nõus, siis on esialgsel üürnikul õigus leping VÕS § 312 etteteatamistähtaegu järgides üles öelda (VÕS § 288 lg 3). Selline variant tagab küll esialgse üürniku jaoks vabaduse, kuid selle jaoks tuleb kulutada nii tema kui tema leitud isiku aega ja usaldust. Seega on allüürile andmise teel lepingust vabanemine või selle täitmise tagamine tähtaja möödumiseni ebamõistlikult koormav.

Majanduslikult ratsionaalne on sellises olukorras lubada pooltel kokku leppida hüvitises ülesütlemistähtaja rikkumise või tähtajalise lepingu ennetähtaegse lõpetamise eest. Põhimõtteliselt sobiks selleks leppetrahvi kokkulepe, sest lepingu ülesütlemine võib olla lepingu rikkumine, kui pool on tekitanud mõjuva põhjuse ise.<sup>284</sup> Igasugune alusetu ülesütlemine on sisuliselt üürniku põhjustatud asjaoludest. Kuid leppetrahv on vaid sanktsioon lepingu rikkumise eest ega võimalda selle lõpetamist. Lisaks leppetrahvi tasumisele, tuleb poolel ikkagi

---

<sup>284</sup> RKTko 3-2-1-2-06 p 18; RKTko 3-2-1-37-09 p 21.

jätkata lepingu täitmist nõutud ajani. Antud juhul on aga vajalik võimaldada lepingu lõpetamine mõlemale poolele sobival viisil. Tegemist peab olema on kompromissi, mitte konfliktiga. Üürileandja puhul tähendaks üürinõudest etteteatamistähtaja või lepingu tähtaja möödumiseni ning asendamist kokkulepitud summaga, et saada üüritud asja valdus varem kätte. Üürnik vabaneb kiiremini ebasobivast lepingust ning tema jaoks oleks see majanduslikult soodsam, kui lepingu jätkamine nõutud ajani.

Belgia üüriõiguses on lepingu lõpetamise tasu tavaline, kuid hüvitise suurus sõltub lepingu kestusest ja sellest kui kaua lepingut on täidetud. Tähtis on märkida, et tegemist ei ole leppetrahviga, vaid rahalise vastusooritusega lepingu lõpetamise eest. Seega ei peaks kehtima leppetrahvi vähendamise sätteid, kuigi mõned kohtunikud on siiski leppetrahvi sätete alusel hüvitist vähendanud.<sup>285</sup> Ka Brüsselis, kus on eraldi üüriregulatsioon, on üürnikul lubatud näiteks lühiajaline üürileping lõpetada kolmekuulise etteteatamise ning ühe kuu üüritasuga võrduva hüvitise maksmises. Kusjuures selline õigus on ainult üürnikul.<sup>286</sup> Sarnane reegel on nn üliõpilaste majutuslepingutes, kus lepingu ennetähtaegse lõpetamise puhul tuleb maksta hüvitisena ühe kuu üür. Tolle piirangu eesmärk on vältida nn *forum shoppingut*, kus üliõpilane parema üüripinna leides liiga kergekäeliselt üürilepingu üles ütleb.<sup>287</sup>

Eesti üüriõiguses ei ole lepingu lõpetamise tasu instituuti, kuid vajadus selle järele on olemas. Lepingu lõpetamise tasu tagaks üürituru mobiilsuse ja tõstaks selle populaarsust. Lepingu lõpetamise tasu oleks ette nähtud vaid erandliku lepingu lõpetamise alusena olukorras, kus muud variandid ei ole võimalikud. Kokkulepe võimaldab pooltel lepingu lõpetada enne seaduses või lepingus ette nähtud tähtaega, selle eesmärk oleks majanduslik ratsionaalsus ja selgus pooltevahelistes suhetes, seega peab see olema väiksem kui summa, mida üürileandjal on nõuda lepingu tähtajani jätkamise korral. Kehtivas õiguses takistab aga selle kohaldamist VÕS § 334 lg 4.

---

<sup>285</sup> F. Dembour, J. Deconinck. Le bail de résidence principale : enregistrement et indemnités. 21.08.2013. p II.2.3. - [http://www.leodium-avocats.be/events\\_12.html](http://www.leodium-avocats.be/events_12.html) (30.03.2018).

<sup>286</sup> Région de Bruxelles-Capitale. Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation. Art 238 ; Parlement de la région de Bruxelles-Capitale. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation. Exposé des motifs, p 41. Brüsselis on alates 1. jaanuarist 2018 üürisuhted reguleeritud kohaliku määrusega.

<sup>287</sup> Parlement de la région de Bruxelles-Capitale. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation. Exposé des motifs, p 56.

#### 4.2. Üüritud asja seisundi mittevastavus asja tagastamisel

Üürisuhte lõpetamiseks tuleb üüritud asi koos päraldistega tagastada lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis (VÕS § 334 lg 1). Kohustus on lahutamatus seoses üüritud asja hoolika ja sihtotstarbelise kasutamise kohustusega ning sõltuv üürniku ja üürileandja kohustuste jaotumise vahekorra ja võimalikest õigusmuudatustest seoses remondikohustuste jaotamisega.<sup>288</sup>

Lisaks VÕS §-le 287 eluruumi üürnikele, on seadusandja taganud siin kaitse kõikidele üürnikele VÕS § 334 lg-ga 4, mis keelab leppetrahvis kokkuleppimise kõikide üürilepingute puhul, sarnane on regulatsioon VÕS § 334 lg 1 ja 4 allikaks olnud CO art 267 lg-tes 1 ja 2. Üürileandjad on aga rõhutanud probleeme seoses asja lepingutingimustele mittevastamisega,<sup>289</sup> mistõttu võiks siiski kontrollida, kas leppetrahvist võiks olla kasu olukorra parandamiseks.

Lepingu lõppemisega seoses võivad pooled soovida kokkuleppega täpsustada tagastatava asja seisundit ning määrata kohustuse rikkumise eest leppetrahvi. Näiteks võib leping sisaldada kohustust tagastada asi „heas“ või „puhtas“ seisukorras. Sellise kokkuleppe eesmärk on kaitsta üürileandjaid üürnike eest, kes jätaavad lahkudes maha suure koguse prügi või tagastavad määratud üürieseme.<sup>290</sup> Kokkuleppe seondub üürniku hoolsus-, pisipuuduste kõrvaldamise, lepingujärgse kasutamisele vastavas seisundis tagastamise ja poolte üldise kohustusega arvestada üksteise huvidega (VÕS §-d 276 lg 2, 280, 334 lg 1 ja 2 lg 2).

Leppetrahvi eesmärk oleks survestada üürnikku tagastama üüritud asi puhtana ning rikkumise korral kataks koristamiskulu. Kahju tekkimine ja suurus on fikseeritav üleandmisakti, üüripinna olukorra jäädvustamisega meediumites ning kuludokumentidega. Kahju on seega kergesti tõendatav ning puudub vajadus leppetrahvi järele. Erandiks võib olla olukord, kus üürileandja soovib koristuse ise teostada ning puuduvad kuludokumendid seoses tehtud tööga, mistõttu oleks leppetrahv vajalik üürileandja tõendamiskoormise leevendamiseks.

Kuigi üüripinna koristatuna tagastamine ei tohiks ebamõistlikult koormata üürnikku, kes on asja heaperemehelikult vallanud, raskendab kohustuse rikkumisega leppetrahvi sidumine üürniku korralise ülesütlemisõiguse kasutamist, mida on seadusandja soovinud vältida VÕS § 334 lg-ga 4.<sup>291</sup> Kuna antud kohustuse täitmisel mängib rolli üürileandja hügieenistandard, ei saa heausklik üürnik kindel olla, et lepingu lõpetamisel temalt leppetrahvi ei nõuta.

<sup>288</sup> Vt käesoleva töö p 3.2.1.

<sup>289</sup> Väikeinvestorite vastus, lk 3,7.

<sup>290</sup> Vt nt VMK 15.12.2016, 2-16-109585; väikeinvestorite vastus, lk 8.

<sup>291</sup> K. Paal. VÕS II komm vlj. § 334/3.5.

Asja seisundiga seonduv leppetrahvi nõue oleks põhjendatud ainult pahatahtliku üürniku puhul, kes tahtlikult üüritud asja kahjustab. Kehtivas õiguses on sellise juhtumi puhuks võimalik üürileandjal esitada kahju hüvitamise nõue. Alternatiiv on leppetrahvist parem, sest võimaldab paremini arvesse võtta konkreetse juhtumi asjaolusid, peamiselt kahju ulatust. Seetõttu tuleb eitada leppetrahvi kokkuleppe võimalikkust seoses asja seisundiga asja tagastamisel.

### 4.3. Üüritud asja tagastamisega viivitamine

Kui üürnik ei tagasta üüripinda pärast üürilepingu lõppemist, on üürileandjal võimalik nõuda üürnikult, kas üürilepingus kokkulepitud üüri või samasuguse asja puhul tavalist üüri (VÕS § 335). Üürniku väljatõstmiseks eluruumist tuleb üürileandjal pöörduda kohtutäituri poole, kes viib läbi väljatõstmise täitemenetluse seadustiku<sup>292</sup> (TMS) § 180 mõttes. Menetluse algatamiseks peab üürileandjal olema kehtiv täitedokument TMS § 2 lg 1 tähenduses, eelkõige kehtiv kohtulahend või teatud juhtudel sundenampakkumise akt. Üüritud eluruumi vabastamise protsess on seoses menetlustähtaegadega aeganõudev, sest lisaks kohtumenetlusele täitedokumendi saamiseks, tuleb läbida täitemenetluse etapid: algatada täitemenetlus, toimetada täitmisteade võlgnikule kätte (protsess, mis võib pahatahtliku võlgniku puhul osutuda pikaks ja kulukaks), anda tähtaeg vabatahtlikuks täitmiseks (14 päeva kuni 3 kuud) ning alles seejärel saab täitur võlgnikud välja tõsta ning nende asjad hoiustada (TMS § 180 lg 3). Seega võib üüritud eluruum olla üürileandja tahte vastaselt hõivatud isiku poolt, kellega tal puudub lepinguline võlasuhe. Üürileandja ei saa kasutada oma kinnisasja, peab tasuma sellel viibiva isiku kommunaalkulud ning paralleelselt läbima kohtu- ja täitemenetlust, tasudes ka nendega seonduvad kulud. Sellises olukorras ei pruugi õiguslikud võimalused olla kõigile üürileandjatele kättesaadavad ja efektiivsed, mistõttu võib mitteõiguslike alternatiivide kasutamine meeelpärasem tunduda.<sup>293</sup>

Seega, iga kord kui isik korteri välja üürib, peab ta riskima faktiga, et äkki on tema üürnik nn puuküürnik. Seejuures ei saa süüdistada üürileandjat ka hooletus taustauuringus, sest eraisiku võimalused teostada isiku taustauuringut on piiratud, samas kui pahatahtlikud isikud võivad

<sup>292</sup> Täitemenetluse seadustik RT I 2005, 27, 198...RT I, 03.04.2018, 24.

<sup>293</sup> Vt nt K. Koppel. "Puuküürnik" süüdistab majaomanikku mitmekümne tuhande euro varguses. ERR uudisteportaal. 13.02.2013 – <https://www.err.ee/342081/puukuurnik-suudistab-majaomanikku-mitmekumne-tuhande-euro-varguses> (30.03.2018); Puuküürnikuga võidelnud perekond elab viimaks oma majas. DELFI uudisteportaal. 22.05.2013 – <http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eeesti/puukuurnikuga-voidelnud-perekond-elab-viimaks-oma-majas?id=66171980> (30.03.2018); A. Puidet. Visa hing: puuküürnik ei alistu. Pärnu Postimees. 16.04.2015 – <https://parnu.postimees.ee/3158433/visa-hing-puukuurnik-ei-alistu> (31.03.2018).

avalikke järgi varjata, näiteks isikunime vahetamisega.<sup>294</sup> Maksete tasumisest ja valduse vabastamisest keelduvad üürnikud on üürnike koguhulgas vähemuses,<sup>295</sup> ent nendega seonduvaid probleeme peetakse siiski piisavalt oluliseks, et mõelda seaduse muutmisele.

Väikeinvestorid leiavad, et taoline risk peletab üüriturult hulga üürileandjaid ja potentsiaalsed üürikorterid seisavad seetõttu tühjana.<sup>296</sup> Väite kontrollimiseks on vaja empiirilisi andmeid, ent põhimõtte tasandil võib eeldada, et kui mingi tegevusega seondub suur risk ning selle majanduslik kasulikkus ei ole oluline, on mõistlik seda vältida. Riski ei pruugi leevendada ka maaklerteenuse kasutamine.<sup>297</sup> Seega, näiteks juhul kui isikul on kinnisvara, mida ta ei kasuta, või mida kasutab vähem, mille ülalpidamiskulud on väikesed ning millest ta soovib soodsama turuseisu saabumisel vabaneda, ei ole tal mõistlik üürimisega tegeleda, kui tal puudub otsene vajadus regulaarse üüritulu järele. Lisaks asja kahjustamise ja muude üürimisega seotud kinnisvara väärtust vähendavatele riskidele võib juhtuda, et lahkumisest keelduva üürniku tõttu ei ole võimalik oodatud turuseisu tekkimisel korterit võõrandada.

Loomulikult on küsitav, kas õigus peab üldse kaasa aitama ühe majandus- ja kutsetegevuse tulususe suurendamisele ja riskide maandamisele. Mõned äritegevused on paratamatult teistest riskantsemad. Paratamatult tekib küsimus, et miks peaks riik eelistama üht liiki riskantset investeerimist teisele. Seadusandja sekkumiskohustus tuleneb kahest asjaolust. Esiteks, eluruumi üürnik katab üürimisega oma põhivajadusi, mistõttu ei ole üürileping kunagi puhtalt tsiviilõiguslik leping, vaid selles on ka sotsiaalne element.<sup>298</sup> Teiseks, Eesti üüriturg on praegu puudustega, mistõttu on vajalik selle professionaalsuse, populaarsuse ja üüripindade hulga tõstmiseks ning taskukohasema hinna saavutamiseks, seadusandja sekkuma. Toimiv üüriturg avaldab majandusele positiivset mõju peamiselt tagades tööjõu mobiilsuse ning pakkudes majutusvõimalusi isikutele, kel puudub kinnisvara.<sup>299</sup> Elamispinna vabastamise kiirendamise ja efektiivsemaks muutmise vajadust rõhutab ka Rahandusministeerium.<sup>300</sup>

Leppetrahvi kokkulepete lubamist eluruumi üürilepingus tuleks hinnata kooskõlas teiste võimalike muutustega seaduses, et hinnata meetmete vajalikkust ja kontrollida ega regulatsioon

---

<sup>294</sup> Vt nt. V. Koorits. Roostalu peres on mitu võlgnikku ja teinegi tuntud puuküürnik. Eesti Päevaleht. 16.02.2013 – <http://epl.delfi.ee/news/est/roostalu-peres-on-mitu-volgnikku-ja-teinegi-tuntud-puukuurnik?id=65687624> (31.03.2018).

<sup>295</sup> Vt nt väikeinvestorite vastus, lk 1.

<sup>296</sup> Väikeinvestorite vastus, lk 2.

<sup>297</sup> T. Saarmann. Kogenud kelm soovis uhkes majas tasuta pidusid korraldada. Mida puuküürnikuga ikkagi peale hakata? Ärioleht. 23.01.2018 – <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/kogenud-kelem-soovis-uhkes-majas-tasuta-pidusid-korraldada-mida-puukuurnikega-ikkagi-peale-hakata?id=80845109> (31.03.2018).

<sup>298</sup> Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs, lk 7.

<sup>299</sup> A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs. 03.11.2015, lk 3. – [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eluruumi\\_uurioiguse\\_analuus.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eluruumi_uurioiguse_analuus.pdf) (21.04.2018).

<sup>300</sup> Rahandusministeeriumi kooskõlastus, lk 3.

muutu üürnikku liialt kahjustavaks. Näiteks on kavas rahalise kohustuse tasumisega viivitamise puhuks lühendada üürilepingu ülesütleamise tähtaegu.<sup>301</sup> See lühendaks üürnikust nn vabanemise protsessi. Hetkel puudub info, kas planeeritakse muutusi ka TsMS-is ja TMS-is.

Leppetrahvi kohaldamisel asja tagastamisega viivitamisel väljenduksid nii surve- kui kahjuhüvituslik funktsioon. Leppetrahvi esimene eesmärk oleks survestada üürnikku rikkumise hoiduma ja rikkumise korral hüvitama tekkinud kahju.

Kehtivas õiguses on leppetrahvi alternatiiviks kahjunõue, mille esitamist lihtsustab VÕS § 335 määrares kahju eeldusliku liigi ja suuruse.<sup>302</sup> Seejuures ei ole välistatud lisaks üürisummat ületava kahju nõudmine (VÕS § 335). Sätte allikaks on BGB § 546 a lg 1, 2, mille järgi võib üürileandja nõuda üürnikult kokkulepitud üüritasu või taolise asja eest tavapäraselt makstavat tasu ning see nõue ei välista täiendava kahjunõude esitamist. Küll aga võib BGB § 571 kohaselt üürileandja nõuda kahju juhul, kui üürnik vastutab rikkumise eest ja ainult vajalikus ulatuses, seejuures ei pea üürnik tasuma aja eest, mille kohus on andnud talle väljakolimiseks.

Üürileandjal on võimalik nõuda lepingus kokkulepitud üüri täiendavat kahju tõendamata. Kui üür on kehtivast turuhinnast madalam, on üürileandjal võimalik nõuda „samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavalist üüri“ (VÕS § 335). Sellisel juhul tuleb aga turuhinda tõendada.<sup>303</sup> Seega võimaldab VÕS § 335 põhimõtteliselt suurema kokkulepitust suurema üüritasuga võrdse kahjuhüvitise nõudmist, kuid selleks tuleb tõendada asja turuväärtust.

Leppetrahv peaks siin olema VÕS § 335 nimetatud kahjunõudele lisanduv rahasumma. Nõude suurendamine oleks põhjendatud, sest kui pooled soovivad lepingu täitmist jätkata, siis puudub vajadus see üles öelda; kui üks pool on aga kehtivalt lepingu üles öelnud, siis tuleks tema soovi austada ning lepingu sundjätkamine ei ole põhjendatud. Liiga suure leppetrahvi vähendamist võib nõuda kohtus (VÕS § 162 lg 1).

Üüritud asjaga tagastamisel viivitamisel leppetrahvi kohaldamine ei ohusta üürniku õigust seadusest tulenevaid õigusi kasutada, kuid võib suurendada sotsiaalseid riske (makseraskused, kodutus jm). Riigikohus on rõhutanud, et sotsiaalabi andmine ei ole eraisikute ülesandeks.<sup>304</sup> Pealegi, riskide asetamine eraõiguslike üürileandjate kanda võib teatud juhtudel tekitada järgmise sotsiaalse riski – üürileandja enda majanduslikesse raskustesse sattumine perioodil, kus tal tuleb tasuda nii enda kui üürniku elamiskulud.<sup>305</sup> Tuleb arvestada, et eraisikutest

<sup>301</sup> VTK, lk 5, 9-11.

<sup>302</sup> RKTKo 3-2-1-43-13 p 11.

<sup>303</sup> K. Paal. VÕS II komm vlj. § 335/3.2.

<sup>304</sup> RKTKo 3-2-1-128-00.

<sup>305</sup> Vt väikeinvestorite vastus lk 2; Rahandusministeeriumi kooskõlastus, lk 3.



üürileandjate hulk on käesoleval ajal on suur.<sup>306</sup> Kuigi juriidilise isiku vastutus on võrreldes füüsilise isikuga piiratud, on võimalik maksejõuetus ka tema puhul, nt kui juriidilise isiku hallatav tegevus piirdub ühe üüripinnaga või on probleemseid üürnike liiga palju. Juriidilisest isiku üürileandja maksejõuetus ja võimalik pankrot omab nii majanduslikku kui sotsiaalset mõju. Sellises olukorras võivad kannatajaks osutuda tema teised üürnikud, kes oma kohustusi küll korrektselt täidavad, kuid kes võivad ilma jääda kommunaalteenustest, sest üürileandja ei jaksa enam üürimaja kulusid kanda.

Seepärast tuleb siinkohal avalikul võimul astuda samme riskide vähendamiseks. Üheks võimaluseks on elatisabiga analoogne lahendus, kus riik võtab kohtu- ja täitemenetluse kestel teatud ulatuses üürileandja nõude üle.<sup>307</sup> Sellise süsteemi rakendamisega seonduv kulu on paraku raskesti hinnatav, sest andmed üürituru suuruse kohta erinevad oluliselt.<sup>308</sup> Seniste kohtu- ja täitemenetluste põhjal on samuti keeruline järeldusi teha, sest võib juhtuda, et rahalise kompensatsiooni tekkimisel suureneb kohtuasjade arv. Kinnisasja väljaandmismenetluste osakaal on Justiitsministeeriumi statistika andmeil täitemenetlustes marginaalne, nt 2011. a. oli menetluses 282 täitetoimikut, neist algatati 32 ning lõpetati 52 menetlust.<sup>309</sup> Kahjuks napib antud küsimuses värske statistika ja kohtute statistika põhjal ei ole võimalik kinnisasja väljaandmismenetluste osakaalu hinnata.

Eraõigusliku lahendus oleks antud küsimuses vastutuskindlustus, mis tagab üürniku kohustusi üürileandja ees. Lisaks hajutaks see üürniku maksekohustusi ning aeglustaks probleemi korral maksejõuetusse langemist. Kaheldav on, et kindlustus soodustab probleemse üürniku elustiili omandamist, sest kindlustusmakse suureneb iga kord kui kindlustus on pidanud kahjukannatajale väljamakseid tegema. Üks võimalus riigipoolseks üüriturule sekkumiseks ongi sätestada üürniku kohustus sõlmida vastutuskindlustus. Selline kohustus on aga äärmiselt koormav arvestades ülejäänud regulatsiooni, pealegi peaks sellisel juhul olema tagatud võimalus selline kindlustus mõistlikel tingimustel võtta.

Prantsusmaal pakuvad mõned kindlustusfirmad üürileandjale võimalust kindlustada end üürniku vastu, kes ei tasu üürimakseid või kes rikub asja seisundit.<sup>310</sup> Üürileandja sõlmib selle

---

<sup>306</sup> VTK, lk 1-2.

<sup>307</sup> Vt Perekülvitiste seadus §-d 57-58 RT I, 08.07.2016, 1... RT I, 28.12.2017, 62; Elatisabi. Sotsiaalministeeriumi koduleht. <https://www.sm.ee/et/elatisabi> (21.04.2018).

<sup>308</sup> Üürituru suurust on hinnatud erinevates allikates 55000-120000 eluruumini. Vt Rahandusministeeriumi kooskõlastus, lk 1.

<sup>309</sup> Kohtutäiturite statistika 2011. a. Justiitsministeeriumi koduleht – <https://www.just.ee/et/eesmargid-tegevused/kohtutaiturid-ja-pankrotihaldurid/kohtutaiturite-statistika> (21.04.2018).

<sup>310</sup> Vt nt kindlustusfirma Le Lynx koduleht – <https://www.lelynx.fr/assurance-habitation/profil/proprietaire/non-occupant/assurance-loyer-impaye/> (02.04.2018); kindlustusfirma Smartloc koduleht – <https://www.smartloc.fr/comparateur-assurance-loyer-impaye> (02.04.2018); L. Le Scornet. Est-il bien utile de s'assurer contre les loyers

lepingu vabatahtlikult. Seejuures hindab kindlustusandja konkreetse üürniku maksejõulistust ning muid olulisi asjaolusid, sellest sõltub ka kindlustuse hind.<sup>311</sup>

Selline kindlustus võiks probleemi leevendada ka Eestis. Kuigi kindlustusvõtjaks on üürileandja, peegelduks kindlustuse hind üüritasus. Pooled on vabad kokku leppima sobilikus üüri summas, seejuures võib üürileandja alandada üüri kui kindlustusfirma hindab üürniku riskitaseme madalaks ja temaga seonduv kindlustusmakse väheneb. Selline mudel suurendaks kindlust üüriturul ning võimalik, et soodustaks vähem riskialtide potentsiaalsete üürileandjate sisenemist üüriturule, samas ei koormaks turgu liialt, sest tegemist on vabatahtliku võimalusega. Ent antud küsimuses saab riik vaid soodustada pinda eraõiguslike kindlustusandjatele sellise teenuse pakkumiseks.

Kokkuvõttes on asja tagastamisega viivitamine kehtivas õiguses probleemne, kuid leppetrahv ei ole olukorra lahendamiseks sobiv vahend. Probleem tuleb lahendada teistsuguste meetmetega, näiteks sisse seades efektiivse kohtu- ja täitemenetluse või hoopis alternatiivse vaidluse lahendamise korra, milles on mõistlikult arvestatud nii üürnike kui üürileandjate huvidega. Probleemi positiivse lahenduse analüüs ei ole aga käesoleva magistritöö teemaks.

---

impayés ? Le Figaro, 02.2018 – [http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1\\_1601359/est-il-bien-utile-de-sassurer-contre-les-loyers-impayés](http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1601359/est-il-bien-utile-de-sassurer-contre-les-loyers-impayés) (02.04.2018).

<sup>311</sup> Samas.

## KOKKUVÕTE

Käesoleva töö eesmärk oli analüüsida leppetrahvi kokkuleppe sobivust eluruumi üürilepingusse, hinnata kokkuleppe sõlmimist takistavate normide ulatust ja kaardistada rikkumised, mille puhul leppetrahvi nõue on põhjendatud ja rikkumised, mille puhul leppetrahvi lubada ei tohi, arvestades kehtiva regulatsiooni võimalusi, olemasolevad või potentsiaalseid alternatiive.

Kehtivas õiguses on leppetrahvi kokkuleppe eluruumi üürilepingus keelatud VÕS § 287 alusel. Selle normi kohaldamisalasse kuuluvad leppetrahvi kõik liigid, s.o rahaline kohustus, tegu ning kokkuleppeline kahjuhüvitis. VÕS § 287 kohaldamisalasse ei kuulu viivis ning, kuigi selles osas on mõningaid vaidlusi, on valitsev seisukoht, et VÕS § 275 ei keela kokku leppida seadusjärgsest suuremas viivisemääras. Selle poolest erineb VÕS § 287 eeskujuks olnud BGB §-st 555, sest viimase järgi on eluruumi üürilepingus tühised ka viivisintressi kokkulepped.

Üüriõiguses keelab leppetrahvi kokkulepped lepingu lõpetamise puhuks VÕS § 334 lg 4. Norm välistab kokkulepped, mille järgi tekib üürnikul lepingu lõppedes rahaline kohustus, mis ei ole võimalik kahjuhüvitis ega üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustus. Kokku võib leppida põhimõttes, et kahju kuulub hüvitamisele, kuid tuleb vältida kahju täpsustamist piirini, mil tegemist on kokkuleppelise kahjuhüvitisega VÕS § 158 lg 3 mõttes ehk leppetrahviga võrdsustatud institutsiooniga. VÕS § 334 lg 4 puudutab ainult lepingu lõppemisega seoses tekkivaid nõudeid, see ei välista lepingu kestel tekkivaid leppetrahvi nõudeid või pärast lepingu lõppemist sõlmitud kokkuleppeid. VÕS § 334 lg 4 kohaldub kõikidele üürilepingutele ning on üldnormiks VÕS § 287 suhtes.

Võrreldes teiste riikidega, on leppetrahvi keelul Eesti eluruumi üüriõiguses mõningaid erinevusi, kuid ei erine oluliselt germaani süsteemi kuuluvate riikide regulatsioonist. Erinevuseks on, et kuigi leppetrahv on Eestis keelatud, on võimalik nõuda üürimaksega viivitamisel viivist, sama võimalus on näiteks Šveitsis. Prantsusmaaga võrreldes on Eesti regulatsioon karmim selles osas, et Eestis võib olla isikul mitu eluruumi üürilepingut, kuid Prantsusmaal kohaldub kaitse vaid isiku peamise eluruumi lepingule. Küll aga on Eesti regulatsioon Prantsusmaa omast lõdvem osas, mis lubab kokku leppida seadusjärgsest määra suuremas viivises. Belgiaga võrreldes on Eesti regulatsioon karmim, sest Belgias on põhimõtteliselt leppetrahv lubatud. Küll aga on leppetrahvil seelses õigussüsteemis teistsugune tähendus, kuna see saab olla vaid võimaliku kahjuhüvitist hindav kokkulepe, sisuliselt analoogne kokkuleppelise kahjuhüvitisega VÕS § 158 lg 3 mõttes.

Kui muuta VÕS § 287 ulatust, muutub eluruumi üürilepingu puhul asjakohaseks VÕS § 334 lg 4. Leppetrahvi osaline lubatavus teostatav tunnistades kehtetuks VÕS §-i 287 jättes kõik üürisuhted § 334 lg 4 kohaldamisalasse, kuid selline lähenemine ei ole kooskõlas üürilepingu regulatsiooni põhimõtetega. Seadusandja soovis eraldada eluruumi üürilepingu regulatsiooni teistest üürilepingutest, mistõttu tuleb selle jaoks eraldi hinnata instituudi sobivust ja ulatust.

Leppetrahvi sobivust eluruumi üüriregulatsiooni tuleb hinnata üürniku ja üürileandja õiguste ning kohustuste tasakaalu arvestades. Üürileandja saab end üürniku vastu kaitsta üürilepingu ülesütlemisega ning kahju hüvitamise nõude esitamisega. Leppetrahvi kokkuleppe puhul tuleb säilitada instituudi olemus ehk põhiosas peab kehtima VÕS § 158 jj regulatsioon, tagatud peab olema survestamis- ja kahju hüvitamise funktsiooni täitmine.

Lisaks üldregulatsiooni kaitsemehhanismidele (VÕS §-d 42 lg 1, 3, 159 lg 1 ja 2, 160, 161 lg 2), on leppetrahvile eluruumi üürilepingus vaja eelkõige järgnevaid piiranguid:

- 1) Leppetrahv olema sõlmitud kirjalikult, tagamaks kokkuleppe arusaadavuse mõlemale poolele ning tõendama kokkuleppe sisu ja tagama selle sissenõutavuse.
- 2) Leppetrahvi sissenõutavuse tekitavad juhud peavad olema piiratud.
- 3) Kuna üürnik on eluruumi üürilepingus nõrgem pool, tuleb VÕS § 162 lg-s 1 sätestatud kohtu võimalus leppetrahvi vähendada muuta üürisuhetes kohtu omaalgatuslikuks õiguseks nagu see on praegu Prantsusmaal, Belgias ja Šveitsis.
- 4) Eluruumi üürisuhetes ei tohiks kokku leppida leppetrahvis, mille eelduseks on lepingu rikkumine, mille eest üürnik ei vastuta. Seega tuleb piirata VÕS § 160 ette nähtud lepinguvabadust ning muuta üldreegel eluruumi üürisuhetes imperatiivseks.

Töö kolmandas ja neljandas peatükis analüüsiti leppetrahvi võimalikke kohaldamisalasid ning jõuti järgnevatele tulemustele.

Rahalise kohustusega viivitamisel ei ole leppetrahv vajalik, sest sellele on olemas kehtivas õiguses efektiivne alternatiiv viivise näol ning sellele lisaks leppetrahvi nõude lubamine on eluruumi üürnikule liiga koormav. Samuti ei ole leppetrahv reeglina põhjendatud olukorras, kus üürnik rikub asja hoolika ja sihtotstarbelise kasutamise kohustust, v.a. juhul kui tegemist on kriminaalse tegevusega või hõlmab rikkumine mitut kohustust korraga.

Seevastu majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumisel on leppetrahv põhjendatud õiguskaitsevahend, sest sellisel juhul on kahju raskesti määratletav ning samas on vaja motiveerida üürnikku kahju tekitamisest hoiduma. Selleks, et tegemist oleks kõnealuse

kohustuse rikkumisega, on vajalik teatud korduvus või intensiivsus, mille tõttu ületab üürniku tegevus naabrite talumiskohutuse.

Kuna üürnik peab saama pidada üüripinda oma koduks, siis tuleb ettevaatlik olla üürniku elustiili reguleerimisega seotud küsimustes. Üüripinnal suitsetamist tohib keelata, kui see avaldab mõju majaelanike või naabrite elule ja tervisele ning ületab talumiskohutuse. Üürniku õigust lemmikloomi pidada tuleks kaitsta, kuni üürnik suudab tagada hügieeni ja ohutuse. Kuna pooltel on võimalik vabalt kokku leppida üüris, siis peaks loomast tulenev lisakulutus neelduma üüritasus. Erandiks võiks olla ohtlike loomade pidamine, mis võiks olla leppetrahviga tagatud. Sellistes küsimustes peaks üürileandja ajenduma eelkõige naabrite kaebustest seoses probleemse üürnikuga. Kui üürileandja keelab liialt tegevusi ja nõuab rikkumiste eest liialt leppetrahvi, siis ei ole tegemist üürnikule meelepärase pinnaga ning ta otsib esimesel võimalusel uue. Maksevõimelise üürniku kaotamine pole aga üürileandja huvides.

Asja õigustamatu allkasutusse andmisel üürileandja nõusolekuta on leppetrahvi nõue põhjendatud, sest allkasutusse andmine on majandusliku iseloomuga tegu. Samuti on leppetrahv põhjendatud üüripinna teisel otstarbel kasutamisel.

Leppetrahvi lubatavus eluruumi üürilepingus peab olema erandlik, mistõttu tuleb säilitada VÕS § 287 senine sõnastus üldreeglina normi esimeses lõikes ning teistes lõigetes lubada üldreeglist kindlaid erandeid, mida tuleb tõlgendada kitsendavalt. VÕS § 287 uus kuju võiks olla järgnev:

#### § 287. Leppetrahvi kokkuleppe keeld eluruumi üürimisel

- (1) Kokkuleppe, millega eluruumi üürnikku kohustatakse lepingu rikkumise korral tasuma leppetrahvi, on tühine.
- (2) Erandina käesoleva paragrahvi esimeses lõikes sätestatust on eluruumi üürilepingus lubatud kokku leppida, et üürnik tasub leppetrahvi käesoleva seaduse § 276 lõikes 3 sätestatud kohustuse rikkumisel, asja allkasutusse andmisel käesoleva seaduse § 288 lõikes 1 nimetatud tingimuste rikkumisel ning lepingu sihtotstarbe muutmisel üürileandja nõusolekuta.
- (3) Kokkuleppe, mille järgi võib nõuda leppetrahvi kohustuse rikkumise vabandatavuse korral on tühine.
- (4) Kohus võib käesoleva seaduse § 162 lg 1 alusel vähendada leppetrahvi suurust ilma kohustatud poole nõudeta, võttes arvesse § 162 lg-s 1 sätestatud asjaolusid.

Üürilepingu lõppemisega seoses ei ole leppetrahv eelistatud variant, sest sellest tulenev kasu ei kaalu üles võimalikku kahju. Lisaks on kehtivas õiguses olemas alternatiivid ning võimalik oleks soodustada täiendavate alternatiivide tekkimist üüriturule.

Lepingurikkumisi seoses ülesütlemistähtaja rikkumise või erakorralise ülesütlemise alusetusega ei ole vaja sanktsioneerida leppetrahviga, sest lepingu täitmine nõutud ajani on seadusega ette nähtud ning üürileandjal ei ole õigust täiendava hüvitise saamiseks.

Sellist tüüpi rikkumiste eksisteerimine viitab hoopis lüngale üüriregulatsioonis. Kehtivas õiguses ei ole sobivat alust tähtaegse lepingu lõpetamiseks lihtsalt seepärast, et üks pool ei soovi enam lepingut. Mõnel juhul, näiteks väga pika tähtaegse lepingu puhul ei ole see õiglane, et üürnik ei saa kolida ning seaduslikult ei tohi ta anda üüripinda üürileandja nõusolekuta allüürile (VÕS § 288 lg 1). Kaaluda võiks Belgia regulatsiooni ülevõtmist, mille kohaselt on võimalik tähtaegne üürileping üles öelda etteteatamise ja mõistliku hüvitise maksmisega. Eelkõige tuleb anda taoline võimalus üürnikule, kellel tekib vajadus isiklikel põhjustel elukohta vahetada. Ent tuleb arvestada, et kehtivas õiguses keelab sellise kokkuleppe VÕS § 334 lg 4.

Põhjendamatu on leppetrahvi kokkulepe juhul, kui tagastatav asi ei vasta VÕS § 334 lg 1 nõuetele. Kartes sanktsiooni lepingu lõppedes, ei ole üürnik survestatud asja jooksvalt hoolsalt kohtlema, vaid peitma võimaliku väärtkohtlemisega seotud tagajärgi asja enne tagastamist kohendades või puhastades. Kui üürnik on põhjustanud asja hävimise, tuleb üürileandjal esitada kahju hüvitamise nõue. Sellises olukorras oleks leppetrahvi kokkulepe ebareaalne hinnakiri korteri sisustuse eest, sest lepingut sõlmides ei saa ette näha sisustuse väärtust lepingu lõppedes, samuti on võimalik, et tegemist ei ole enam sama asjaga.

Üüritud asja tagastamisega viivitamisel oleks leppetrahv põhimõtteliselt kohane, sest üürniku on vaja survestada asja tagastama ja üürileandjal tekib antud olukorras kahju. Ent kui leppetrahvi kättesaamise tõenäosus muutub äärmiselt väikeseks, ei täida see enam kahjuhüvituslikku funktsiooni. Seega tuleks nn puuküürnike probleem lahendada teiste meetmete abil.

## CONTRACTUAL PENALTIES IN RESIDENTIAL LEASE CONTRACTS

### Abstract

The rental market in Estonia is problematic as it does not fulfil the needs of the participants. This is caused by multiple factors. First, lessors are usually private persons who lack professionalism and possibility to provide dwellings of good quality. In fact, the lessors themselves are in need of a higher level of protection from lessees acting in bad faith. Second, renting is not seen as an attractive alternative to real-estate ownership. Third, the average quality level of the available residences does not meet the high price levels. This indicates the rental market would benefit from increased supply of rental offers.

The regulator can use various methods to improve the situation. This could be financially supporting renovations of worn-out houses to improve the quality of the dwellings on the market or building social houses and offering the service themselves. However, the two mentioned possibilities have been in use for years and have not improved the situation. The regulation of leases in Law of Obligations Act (LOA) has not been changed since entering into force in 2002. So, now, the regulator considers improving the situation in the market by making the residential lease regulation more effective by balancing the parties' interests.

The purpose of this master's thesis is to analyse whether legalizing contractual penalties in residential leases could be an effective way to improve the position of the lessor, and which extent would it be possible without abusing the lessee.

In Estonian law, there is a double restriction of contractual penalties. First, contractual penalties in residential lease contracts are prohibited by § 287 of the LOA. This includes all three forms of contractual penalties: monetary obligation, acts and liquidated damages. Penalties for late payment are not considered as contractual penalties in Estonian law and thus are allowed (LOA §§ 113 and 158). So are agreements about the rate of the penalty for late payment. Thus, LOA differs from its role model BGB, whose § 555 forbids all kinds of penalties in residential leases.

The second prohibition, LOA § 334 s 4 does not allow parties to agree before termination of the lease contract that a lessee must pay compensation upon expiry of the contract, unless this is a compensation for damage. This means that parties cannot agree on contractual penalties that have anything to do with the termination of the contract. This rule applies to all kinds of lease contracts and also rental contracts.

LOA § 334 s 4 allows the parties to agree on a compensation for damage. This however does not mean that liquidated damages were allowed. Liquidated damages are equivalent to contractual penalties in Estonian law and are thus void. But unlike LOA § 287, LOA § 334 s 4 is not a complete interdiction of contractual penalties. However, it is not completely clear which kind of agreements are allowed. As the norm forbids “paying compensation”, it is possible that an agreement on performing an act on the breach of contract would be allowed by this paragraph. For ex. cleaning the leased property before returning etc. The norm should allow agreements on paying compensation on breaches that occur during the contract.

However, it is important to note that if LOA § 287 were to be altered in a way that it no longer is a complete interdiction, LOA § 334 s 4 will start to affect residential leases as well. The easiest way to legalise contractual penalties in leases would be annulling LOA § 287 and letting LOA § 334 s 4 regulate all leases. This however would be contrary to the logic of the lease regulation in LOA as it was the legislators wish set residential leases apart from all other leases and give them special protection. Thus, what suits other leases, might not automatically suit residential leases. It needs further analysis, whether to allow contractual penalties into residential leases. If the penalties would be allowed to some extent, they should be regulated in a specific paragraph.

By allowing contractual penalties in residential lease contracts, the pillars of the institution must remain the same. Notably, the double nature of the contractual penalty must be preserved: it operates as a deterrent against non-performance and facilitates the recovery of damages if the non-performance still occurs. This kind of double nature derives from Roman private law and is still common in the justice systems of Continental Europe. An exception among the Continental European countries is Belgium, where, as of the constitutional court ruling of 1970, the deterring function is no longer allowed and only agreements of liquidated damages are valid. The regulation in Belgium is thus similar to the common law approach.

The general regime contains many defences that enable to take into account the specifics of residential leases. Those are LOA §§ 159 s 1, 2, 160 and 161 s 2. Also, a contractual penalty can be invalid as a standard term (LOA § 42 s 1 or 3). It is also common to limit the scope of contractual penalties in specific contracts, notably in those where one party is considered to be in a weaker position, in ex. employment contracts, consumer contracts etc. These limitations however must not be confused with altering the essence of contractual penalties, thus it is not acceptable to limit its functions or principles of recoverability, but it would be acceptable to limit the parties’ autonomy in accordance with certain aspects of the agreement.



Considering the nature of the contract, these limitations should be following:

- 1) The agreement of a contractual penalty must be written and so must be the contractual clauses it assures.
- 2) The size of the penalty must be limited.
- 3) Courts should apply the right to reduce the unreasonably high penalty on its own initiative, not only if a party demands it.
- 4) Agreement on a contractual penalty should be allowed only for non-performance for which the lessee is responsible. The general rule in LOA § 160 should be imperative for residential lease contracts.

In the third and fourth parts of this thesis, the possible scopes of applications of the contractual penalty were analysed in two groups: penalties that are enforced during the contract, penalties that are enforced at the end of the contract. This division comes from the logic of the prohibition norms LOA §§ 287 and 334 s 4.

First, the penalties for breaches during the contract. In the case of stalling or non-performing a monetary obligation, a contractual penalty would not fulfil its functions. It would be of little real use for the lessor, while being very burdensome for the lessee who is already failing to pay. In addition, there is an effective alternative – penalty for late payment (LOA § 113). As it is possible to agree on a larger penalty than what is set in law, the penalty of late payment fulfils the functions of the penalty.

For non-monetary obligations, the penalty might be reasonable in some cases, but the nature, character and intensity of the breach must be taken into account.

Concerning the breach of the obligation to use the leased dwelling with prudence and according to the intended purpose, a contractual penalty is not suitable. The lessee is not responsible for natural wear or deterioration or other changes that accompany contractual use. A claim for damages can and should be filed as the damages are very hard to assess while signing the contract. Leases are usually long term and the objects in the dwelling might expire naturally. It would not be just to make the lessee pay for a new water heater if the broken one was worn-out.

A contractual penalty is an appropriate solution, if we consider a breach of the obligation regarding the interests of other residents and neighbours. Particularly, because in these cases the damages are hard to assess and the main purpose for the penalty would be disciplining the party to avoid the breach altogether.

For example, smoking is not a fundamental right, so the lessor's right to protect his property and the neighbours right to health should be respected. Therefore, it is acceptable to forbid smoking inside the dwelling and to agree on a contractual penalty in case of breach. This shall be regulated by the market in the future, because lessors who forbid smoking and other petty annoyances will lose a considerable amount of potential lessees. Secondly, the lessor must prove the existence of the breach.

However, the lessor's right to keep pets should be protected, unless the pet poses real threat to others. This is elementary for a lessee to consider the dwelling as a home.

Contractual penalties should be allowed if the lessee subleases the object without the lessor's consent. Here, the lessee's interests are of economical kind and earning profit from the leased object is not an objective of the residential lease contract. If the lessee cannot afford to pay lease, it is possible to move to a cheaper dwelling or offer co-location as an alternative. In addition, it is presumable that a reasonable lessor, faced with a choice between not getting rent or allowing more people into the dwelling, will choose the first option, unless they have a real reason against subletting.

Using the leased dwelling for another purpose should also be covered by the contractual penalty as this kind of behaviour changes the essence of the contract and blurs the relation. In fact, not allowing penalties in this case makes way for abuse for both lessors and lessees. For lessors, it would be abusive if a lessee concludes a residential contract and instead uses it as business premises. For lessees, the abuse would be concluding a lease for business premises, but really living there, but not having the protection offered by law to the lessor of a dwelling.

Thus, in some cases, contractual penalties could be justified. The optimal way to make this change is to preserve the wording of LOA § 287 as it exists today in the first paragraph and add exceptions in other paragraphs.

The new formulation of LOA § 287 could be the following:

§ 287. Prohibition on agreement on contractual penalty upon lease of dwellings

- (1) Any agreement which requires the lessee of a dwelling to pay a contractual penalty upon violation of a contract is void.
- (2) As an exception to the first section of the current paragraph, it is permissible to agree on a contractual penalty upon breach of duties stated in § 276 s 3 of the current law,

subletting without fulfilling the conditions of § 288 s 1 of the current law and changing the purpose of the lease dwelling.

- (3) The lessee is not liable for non-performance that is excused.
- (4) The court applies the right to reduce an unreasonably high penalty on its own initiative, considering the factor listed in § 162 s 1 of the current law.

Three cases were analysed concerning application of the contractual penalty in relation to ending the contract:

- 1) Breach of duration of the notice and extraordinary cancellation without a good reason.
- 2) Non-conformity of the state of the leased object.
- 3) Refusal to return the object.

On all three cases, the result was that the contractual penalty would most likely do more harm than good. Notably, as there are currently acceptable alternatives and there are more that could be introduced.

Breach of duration of the notice and extraordinary cancellation without a good reason both have the same result: the contract remains effective until the necessary deadline. Thus, the lessor has no need to sanction the lessee, he can demand fulfilment of the contract.

This kind of a breach demonstrates a gap in the regulation. A contract can be terminated by agreement at any time (LOA § 13 s 1). However, if parties do not come to an agreement, the other party cannot get out of the contract until the set deadline or if a good reason occurs. This, however, could be unfair in contracts of specified term, considering that a person might suddenly have a need to change dwellings on personal accounts, in. ex. getting married, having children, switching jobs etc. In this case, tying a lessee to a contract would be too harsh of a limitation to his right to move. Therefore, LOA needs to adapt Belgium's example and permit parties to buy themselves out of the contract.

If the returned dwelling does not meet the criteria set in LOA § 334 s 1, the lessee is in breach and the lessor can claim damages. In this case the danger of the contractual penalty to become abusive is too high. Also, it is hard to assess the sum of possible damages in front. Third, this would interfere with the party's right to terminate the contract.

If the leased dwelling is not returned, a contractual penalty could be useful in principle, as it could pressurize the lessee to fulfil the contract. However, the realisation of the functions of the penalty is questionable, as for this moment the lessee is in debt for at least three months of rent.

It is doubtful that in this case the enlargement of the claim has the desired effect, or would it create a situation of hopelessness, where the lessee stops trying to settle the debt at all.

Here, rent-insurance could be an effective alternative. This could both cover the damages created by the lessor and the claim of rent until the lessor gets rid of the problematic lessee. This would also benefit the lessee who is no longer exposed to sudden demands of large sums of money and will not be bankrupt after accidentally ruining a dwelling. Obligatory insurance would be too burdensome and would require in-depth analysis, so promoting voluntary insurance would be an acceptable solution here.

## LÜHENDID

Arr. 27 avr. 1999	<i>Arrêté du 27 avril 1999 pris pour l'application de l'article 211-1 du code rural et établissant la liste des types de chiens susceptibles d'être dangereux, faisant l'objet des mesures prévues aux articles 211-1 à 211-5 du même code</i>
	27. aprilli 1999. a. määrus, mis on vastu võetud põllumajanduskoodeksi art. 211-1 rakendamiseks ja mis loob nimekirja ohtlikest koertest, kes langevad nimetatud koodeksi art 211-1 kuni 211-5 kohaldamisalasse
BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i> – Saksa tsiviilseadustik
BW	<i>Burgerlijk Wetboek</i> – Hollandi tsiviilseadustik
Cass.	<i>Cour de cassation</i> – kassatsioonikohus
C. civ.	<i>Code civil</i> – Prantsuse/Belgia tsiviilseadustik
C. rur.	<i>Code rural et de la pêche maritime</i> – põllumajandus- ja merekalapüügi koodeks
CO	<i>Droit des obligations</i> – Šveitsi tsiviilseadustiku viies osa obigatsiooniõigus
DCFR	<i>Draft Common Frame of Reference</i> – akadeemiline ühtse tugiraamistiku kavand
<i>Et al</i>	ja teised
L. 6 juill. 1989	<i>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986</i>
	6. juuli 1989. a. seadus nr 89-462, mille eesmärk on parandada üürisuhteid ja mis muudab 23. detsembri 1986. a. seadust nr 86-1290
L. 9 juill. 1970	<i>Loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 modifiant et complétant la loi du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel</i>
	9. juuli 1970. a. seadus, mis muudab ja täiendab 1. septembri 1948. a. seadust, mis muudab ja kodifitseerib elu- ja äriruumi üürnike ja üürileandjate suhteid
PECL	Euroopa lepinguõiguse printsiibid
PICC	UNIDROIT rahvusvaheliste kaubanduslepingute printsiibid
PS	Eesti Vabariigi Põhiseadus
TLS	töölepingu seadus

TMS	täitemenetluse seadus
TSMS	tsiviilkohtumenetluse seadus
TsÜS	tsiviilseadustiku üldosa seadus
VÕS	võlaõigusseadus
VTK	võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsus

## KASUTATUD KIRJANDUS

1. M. Alt, juhendaja *PhD* P. Kalamees. Eluruumi üürilepingu erakorraline ülesütlemine asja lepingutingimustele mittevastava kasutamise korral. Magistritöö. Tartu Ülikool. Õigusteaduskond. Tallinn: 2016.
2. L. Andreu, M. Mignot. (*Et al*) Les contrats spéciaux et la réforme du droit des obligations. Institut Universitaire Varenne, 2017.
3. M.-E. Armandola. La clause pénale dans l'arbitrage international. International Business Law Journal (2003).
4. Assemblée nationale XIVe législature Troisième session extraordinaire de 2012-2013 Compte rendu intégral Deuxième séance du mercredi 11 septembre 2013 – <http://www.assemblee-nationale.fr/14/cri/2012-2013-extra3/20133004.asp> (24.03.2018).
5. Assemblée nationale XIVe législature Session ordinaire de 2013-2014. Compte rendu intégral. Deuxième séance du mardi 14 janvier 2014. Sommaire. – <http://www.assemblee-nationale.fr/14/cri/2013-2014/20140130.asp#P163085> (24.03.2018).
6. C. von Bar, E. Clive (editors). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition. Munich: Sellier. European law publishers GmbH, 2009.
7. C. Biquet-Mathieu. Les clauses pénales – rapport Belge. Association Henri Capitant. Journées trilatérales Espagne – Québec – Belgique. « Questions choisies de droit privé » Barcelone 28 et 29 octobre 2010.
8. C. Biquet-Mathieu. Les peines privées - Rapport de droit belge. Association Henri Capitant. Journées québécoises. Montréal – Québec. 11 au 18 septembre 2004. Liège, le 10 octobre 2004.
9. Code des baux. Annoté et commenté. 29e édition. Paris: Dalloz, 2018.
10. J. Cornelius, J. Rzeznik. National Report for Germany. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. – [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf) (19.01.2018).
11. G. Cornu. Vocabulaire juridique. 9e édit. Association Henri Capitant. Paris: Quadriga/Puf 2011.
12. P. Delebecque, F.-J. Pansier. Droit des obligations. Responsabilité civile-contrat. 2e éd. Paris: Litec, 1998.

13. F. Dembour, J. Deconinck. Le bail de résidence principale : enregistrement et indemnités. 21.08.2013 – [http://www.leodium-avocats.be/events\\_12.html](http://www.leodium-avocats.be/events_12.html) (30.03.2018).
14. T. Douville (*Et al*). La réforme du Droit des contrats. Commentaire article par article de l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. Gualino, 2016.
15. Dutch Civil Code Book 6 The law of obligations. Text as it was on force on February 4, 2014 – <http://www.dutchcivillaw.com/legislation/dcctitle6611aa.htm> (07.04.2018).
16. Eesti elanike hoiakud ja olukord eluasemeeturul. Faktum & Ariko. 2016. – [https://www.mkm.ee/sites/default/files/eesti\\_elanike\\_hoiakud\\_ja\\_olukord\\_eluasemeturul\\_uuringuaruanne\\_2016.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/eesti_elanike_hoiakud_ja_olukord_eluasemeturul_uuringuaruanne_2016.pdf) (03.02.2018).
17. Energiamajanduse arengukava aastani 2030. Heaks kiidetud Vabariigi Valitsuse 20.10.2017. a korraldusega nr 285. Tallinn: 2017. lk 55. – [https://www.mkm.ee/sites/default/files/enmak\\_2030.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/enmak_2030.pdf) (09.04.2018).
18. Estonia Home Ownership Rate. Trading Economics – <https://tradingeconomics.com/estonia/home-ownership-rate> (09.04.2018).
19. Eesti Linnade Liit. Arvamus võlaõigusseaduse muutmise eelnõu väljatöötamiskavatsuse kohta. 22.02.2018 nr 5-1/201-1. Kättesaadav Justiitsministeeriumi eelnõude infosüsteemis.
20. P. Engel. Contrats de droit suisse. Editions Stämpfli + Cie SA. Berne : 1992.
21. Finnish Act on Residential Leases. March 31, 1995. (Soome eluruumi üürilepingu seaduse mitteametlik tõlge inglise keelde) – <https://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950481.pdf> (26.03.2018).
22. German Civil Code. BGB. Translation provided by the Langenscheidt Translation Service. Translation regularly updated by Neil Mussett and most recently by Samson Übersetzungen GmbH, Dr. Carmen v. Schöning – [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/) (03.04.2018).
23. D. Goldberg, A. Linkenheld. Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (no 1179) – <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rapports/r1329-tl.asp> (24.03.2018).
24. M. Haffner, H. Bounjouh. National Report for Belgium. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe – [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/BelgiumReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/BelgiumReport_09052014.pdf) (26.03.2018).
25. N. Hatzis. Having the cake and eating it too: efficient penalty clauses in Common and Civil contract law. International Review of Law and Economics 22 (2003), 381-406.



26. A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs. 03.11.2015. - [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eluruumi\\_uurioiguse\\_analuus.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eluruumi_uurioiguse_analuus.pdf) (21.04.2018).
27. K. Härma. Riik hakkab järgmisel aastal üürikortereid ehitama. Äripäev. 05.05.2016 – <https://www.aripaev.ee/uudised/2016/05/05/riik-hakkab-jargmisel-aastal-uurikortereid-ehitama> (09.04.2018).
28. Justice de paix Mouscron-Comines-Warneton, 12/04/2010, J.L.M.B., 2012/26, p. 1220-1221 – [https://www.strada.be/?page=Stradalex.Controller.PublicCmsContent&action=displayDocument&nav=pin&cd\\_id=2052&cd\\_type=3&lang=FR&uniqid=20170312-prod-4317-58c4ddd0e71ad2-83569352&redirect\\_counter=1](https://www.strada.be/?page=Stradalex.Controller.PublicCmsContent&action=displayDocument&nav=pin&cd_id=2052&cd_type=3&lang=FR&uniqid=20170312-prod-4317-58c4ddd0e71ad2-83569352&redirect_counter=1) (26.03.2018).
29. P. Kalamees, M. Käerdi, S. Kärson, K. Sein. Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017.
30. A. Klaser. Suhtumine lemmikloomade pidamisse üürikorteris muutub tasapisi paremaks. City24.ee portaal 14.01.2014. – [https://city24.postimees.ee/et/kinnisvarauudised/NEWS\\_2074/suhtumine-lemmikloomade-pidamisse-uurikorteris-muutub-tasapisi-paremaks](https://city24.postimees.ee/et/kinnisvarauudised/NEWS_2074/suhtumine-lemmikloomade-pidamisse-uurikorteris-muutub-tasapisi-paremaks) (11.03.2018).
31. Korterühistute liit: seadusandlus on üürivaidlustes omanikuvaenulik. Äripäev 27.01.2013. – <https://www.ohtuleht.ee/507890/korteriuhistute-liit-seadusandlus-on-uurivaidlustes-omanikuvaenulik> (30.03.2018).
32. K. Koppel. "Puuküürnik" süüdistab majaomanikku mitmekümne tuhande euro varguses. ERR uudisteportaal 13.02.2013 – <https://www.err.ee/342081/puukuurnik-suudistab-majaomanikku-mitmekumne-tuhande-euro-varguses> (30.03.2018).
33. V. Koorits. Roostalu peres on mitu võlgnikku ja teinegi tuntud puuküürnik. Eesti Päevaleht 16.02.2013 – <http://epl.delfi.ee/news/eesti/roostalu-peres-on-mitu-volgnikku-ja-teinegi-tuntud-puukuurnik?id=65687624> (31.03.2018).
34. I. Kull, A. Hussar. Eluruumi üüriõiguse analüüs. Tartu Ülikool, 2017. Koostatud Justiitsministeeriumi tellimusel. Mitteametlik tööversioon autori valduses.
35. I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I, Üldosa. Tallinn: Juura 2004.
36. J. Laffranque, R. Laffranque. Prantsuse-eesti, eesti-prantsuse õigussõnaraamat. Dictionnaire juridique Français-Estonien, Estonien-Français. Tallinn: Juura, 2002.
37. M. Lauri. Üürimaju ehitagu erasektor. Arvamus. Äripäev 12.11.2014.
38. L. Leet. Palo: kui riik ei sekku, siis asjad ei liigu. Äripäev, 22.05.2017 – <https://www.aripaev.ee/uudised/2017/05/22/palo-kui-riik-ei-sekku-siis-asjad-ei-liigu> (09.04.2018).

39. Ü. Madise (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Neljas, parandatud ja täiendatud väljaanne. Tallinn: Juura 2017 – [http://pohiseadus.ee/public/EVPS\\_kommeteeritud\\_valjaanne\\_2017.pdf](http://pohiseadus.ee/public/EVPS_kommeteeritud_valjaanne_2017.pdf) (23.03.2018).
40. Y. Minatchy. Le Code civil fête ses 200 ans. 24.05.04. DroitBelge.net. – [http://www.droitbelge.be/news\\_detail.asp?id=142](http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=142) (05.02.2018).
41. Ministère de la Justice. Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. Chapitre IV, section 5, sous-section 5. JORF n°0035 du 11 février 2016 texte n° 25. NOR: JUSC1522466P – <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/rapport/2016/2/11/JUSC1522466P/jo/texte> (27.01.2018).
42. A. P. Monteiro. Clause pénale/Penalty Clause/Vertragsstrafe. European Review of Private Law 1: 149-155 (2001).
43. Palo: kortermajade uuendamise lisavahendeid ei tule enne 2020. aastat. Ajaleht Pealinn, 30.0.2017 – <http://www.pealinn.ee/tagid/koik/palo-kortermajade-uuendamise-lisavahendeid-ei-tule-enne-2020-aastat-n204919> (09.04.2018).
44. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation. Exposé des motifs. Session ordinaire 2016-2017, 24 février 2017 – <http://weblex.brussels/data/crb/doc/2016-17/131771/images.pdf#page=> (25.03.2018).
45. A. Ponchaut. Animaux interdits dans le contrat de bail. Site web de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Septembre 2014. – <http://www.uvcw.be/articles/33,526,226,226,5710.htm> (26.03.2018).
46. Principles of European Contract Law. Art 9:509 – <https://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/textef.html#a9509> (23.02.2018).
47. A. Puidet. Visa hing: puuküürnik ei alistu. Pärnu Postimees 16.04.2015 – <https://parnu.postimees.ee/3158433/visa-hing-puukuurnik-ei-alistu> (31.03.2018).
48. Puuküürnikuga võidelnud perekond elab viimaks oma majas. DELFI uudisteportaal 22.05.2013 – <http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/puukuurnikuga-voidelnud-perekond-elab-viimaks-oma-majas?id=66171980> (30.03.2018).
49. P. Pärtel. Kinnisvara väikeinvestorite vastus Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsusele (üüriõigus) 22.12.2017 8-1/8964. Kättesaadav Justiitsministeeriumi eelnõude infosüsteemis.

50. Rahandusministeerium. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse kooskõlastamine. 12.03.2018. Kättesaadav Justiitsministeeriumi eelnõude infosüsteemis. Toimik nr 17-1504.
51. Riigikohtu arvamus võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamiskavatsuse (VTK) (üüriõigus) kohta. 22.12.2017. Kättesaadav Justiitsministeeriumi eelnõude infosüsteemis. Toimik nr 17-1504.
52. T. Saarmann. Kogenud kelm soovis uhkes majas tasuta pidusid korraldada. Mida puuküürnikega ikkagi peale hakata? Ärileht 23.01.2018 – <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/kogenud-kelem-soovis-uhkes-majas-tasuta-pidusid-korraldada-mida-puukuurnikega-ikkagi-peale-hakata?id=80845109> (31.03.2018).
53. K. Saare, A. Värvi. Teade leppetrahvi sissenõudmise kohta chituse töövõtulepingu näitel. Juridica 214/VII.
54. K. Saarmann, K. Sein. Kõrvalkulude kandmine eluruumi üürilepingu puhul. Juridica 2018/I.
55. A. Sander. Leppetrahv. Juridica 2003/X.
56. C. U. Schmid (ed) Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Towards Regulatory Equilibrium. Cheltenham/Northampton: Edward Elgar Publishing, 2018.
57. L. Le Scornet. Est-il bien utile de s'assurer contre les loyers impayés ? Le Figaro, 02.2018 – [http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1\\_1601359/est-il-bien-utile-de-sassurer-contre-les-loyers-impayes](http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1601359/est-il-bien-utile-de-sassurer-contre-les-loyers-impayes) (02.04.2018).
58. K. Sein. Leping kinnisvaraarendaja ja kinnisasja omandaja vahel: kas müügileping või segatüüpi leping? Kommentaar Riigikohtu otsusele tsiviilasjas 3-2-1-98-09. Juridica III/2010
59. Le Sénat. J.-L. Dupont (présidence), J. Desessard, G. Le Cam (secrétaires). Séance du 23 octobre 2013 (compte rendu intégral des débats). Sommaire – [http://www.senat.fr/seances/s201310/s20131023/s20131023\\_mono.html#Niv1\\_SOM4](http://www.senat.fr/seances/s201310/s20131023/s20131023_mono.html#Niv1_SOM4) (24.03.2018).
60. M.-K. Sild. Eraparklate parkimislepingute õiguslikke probleeme. Juridica 2011/IV.
61. M. A. Simovart, D. Koroljov. Leppetrahvi tingimuste sisustamine hankelepingutes. Juridica 2016/I.
62. R. Zimmerman. The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition. Capetown: Juta & Co ltd, 1990.
63. P. Terrapon. La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement. 12e Séminaire sur le droit du bail. Neuchâtel 2002 – <https://bail.ch/files/subjects/terrapon2002.pdf> (19.03.2018).

64. J. Thyraud. Rapport n° 383 (1984-1985) fait au nom de la commission des lois, déposé le 19 juin 1985 – <https://www.senat.fr/dossier-legislatif/a83842153.html#block-timeline> (05.02.2018).
65. H. Tõnise. Kinniste asutuste täielik suitsetamiskeeld Anglo-Ameerika õigussüsteemis. *Juridica* X/2017.
66. Unidroit International Institute for the Unification of Private Law, Principles of International Commercial Contracts, 2016 – <https://www.unidroit.org/instruments/commercial-contracts/unidroit-principles-2016> (23.02.2018).
67. K. Urgas, K. Sein. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku makseviivituse tõttu. *Juridica* 2013/VIII.
68. P. Varul jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.
69. P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016.
70. P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.
71. Võlaõigusseaduse eelnõu. SE 116. Seletuskiri – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/V%C3%B5la%C3%B5igusseadus> (19.01.2018).
72. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsus (üüriõigus). Justiitsministeerium, 2017 – [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uurioiguse\\_muudatuste\\_vtk.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uurioiguse_muudatuste_vtk.pdf) (16.01.2018).
73. P. Wessner. L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9e Séminaire sur le droit du bail. Neuchâtel 1996 – <https://bail.ch/files/subjects/Wessner96.pdf> (18.04.2018).
74. L. Willems, A. Duquesne, T. Giet, R. Landuyt, J. Vandeurzen, J.-J. Viseur. Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la clause pénale et les intérêts moratoires S. 1-1078. Proposition de loi Ch. 49-1373/1 – <http://www.senate.be/www/?Mlval=dossier&LEG=1&NR=1078&LANG=fr> (27.01.2018).
75. L. Willems, A. Duquesne, T. Giet, R. Landuyt, J. Vandeurzen, J.-J. Viseur. Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la clause pénale et les intérêts moratoires S. 1-1078. Rapport. Ch. 49-1373/4 –

<http://www.senate.be/www/?MIval=dossier&LEG=1&NR=1078&LANG=fr>  
(27.01.2018).

76. A. Õepa. Riiklik eluasemevaldkonna arengukava ei saavutanud eesmärke. Postimees, 4.12.2014 – <https://majandus24.postimees.ee/3014867/riiklik-eluasemevaldkonna-arengukava-ei-saavutanud-eesmarke> (09.04.2018).

## KASUTATUD ÕIGUSAKTID

77. Arrêté du 27 avril 1999 pris pour l'application de l'article 211-1 du code rural et établissant la liste des types de chiens susceptibles d'être dangereux, faisant l'objet des mesures prévues aux articles 211-1 à 211-5 du même code. – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005627880> (07.04.2018).
78. Asjaõigusseadus RT I 1993, 39, 590...RT I, 25.01.2017, 5.
79. Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik) – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (03.04.2018).
80. Burgerlijk Wetboek Boek 6 (Hollandi tsiviilseadustik) – <http://wetten.overheid.nl/BWBR0005289/2017-09-01> (07.04.2018).
81. Code civil (complet) – <http://www.droitbelge.be/codes.asp#civ> (04.04.2018).
82. Code civil. Version consolidée au 3 janvier 2018 – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20180404> (04.04.2018).
83. Code rural et de la pêche maritime – [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=C3C66E51E11F5464AC9ED4A69B5894CE.tplgfr42s\\_1?idSectionTA=LEGISCTA000006167705&cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20180326](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=C3C66E51E11F5464AC9ED4A69B5894CE.tplgfr42s_1?idSectionTA=LEGISCTA000006167705&cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20180326) (26.03.2018).
84. Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (état le 1er janvier 2018). 101. RO 1999 2556 (Šveitsi põhiseadus) – <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19995395/index.html> (30.01.2018).
85. Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349...RT I, 15.05.2015, 2.
86. Eluruumide üürile andmise ja kasutamise kord. Järva-Jaani VaVKm 30.01.2014 nr 2 – RT IV, 12.02.2014, 48.

87. ENSV tsiviilkoodeks. ENSV ÜT 1964, 25, 115. § 190, § 191. – <https://www.riigiteataja.ee/akt/12972456> (19.03.2018).
88. Karistusseadustik RT I 2001, 61, 364... RT I, 30.12.2017, 29.
89. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus RT I, 13.03.2014, 3... RT I, 09.05.2017, 15.
90. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 31.3.1995/481 – <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481> (07.04.2018).
91. Loi fédérale complétant le Code civil suisse (Livre cinquième : Droit des obligations) du 30 mars 1911 (état le 1er avril 2017). 220. RO 27 321 (Šveitsi tsiviilseadustiku viies osa: Obligatsiooniõigus) – <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html> (26.02.2018).
92. Loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 modifiant et complétant la loi du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022319365&cidTexte=LEGITEXT000006068375> (25.03.2018).
93. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310> (03.04.2018).
94. Munitsipaalkorterite üürile andmise ja kasutamise kord. Halinga VaVKm 23.05.2007 nr 16 – RT IV, 03.07.2012, 17.
95. Munitsipaaleluruumide üürile andmise ja kasutamise kord. Iisaku VaVKm 19.10.2006 nr 19 – RT IV, 24.10.2012, 44.
96. Munitsipaaleluruumide üürile andmise ja kasutamise kord. Narva LVKm 18.06.2009 nr 23 – RT IV, 28.03.2013, 20.
97. Perehüvitiste seadus RT I, 08.07.2016, 1... RT I, 28.12.2017, 62.
98. Région de Bruxelles-Capitale. Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table_name=loi) (25.03.2018)
99. Tartu linna omandis olevate eluruumide kasutusse andmise kord. Tartu LVKm 11.09.2008 nr 97 – RT IV, 29.03.2016, 131.
100. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 2005, 26, 197... RT I, 04.07.2017, 31.
101. Täitemenetluse seadustik RT I 2005, 27, 198... RT I, 03.04.2018, 24.
102. Töölepingu seadus RT I 2009, 5, 35... RT I, 28.12.2017, 43.
103. Võlaõigusseadus, RT I 2001, 81, 487... RT I, 31.12.2017, 8.

## KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

104. HMK 05.04.2017, 2-16-8559
105. HMK 07.09.2017, 2-16-12830
106. HMK 11.10.2013, 2-11-46910
107. HMK 14.02.2017, 2-16-114507
108. HMK 15.03.2017, 2-16-106259
109. HMK 28.02.2017, 2-16-110135
110. HMK 27.09.2010, 2-09-31495
111. HMK 29.11.2013, 2-12-55236
112. PMK 11.10.2010, 2-10-29837
113. PMK 12.05.2016, 2-13-56608
114. RKPSJVKo 3-4-1-20-04
115. RKTko 2-16-10710
116. RKTko 3-2-1-109-05
117. RKTko 3-2-1-110-08
118. RKTko 3-2-1-128-00
119. RKTko 3-2-1-132-12
120. RKTko 3-2-1-142-11
121. RKTko 3-2-1-146-04
122. RKTko 3-2-1-20-06
123. RKTko 3-2-1-24-05
124. RKTko 3-2-1-34-11
125. RKTko 3-2-1-43-13
126. RKTko 3-2-1-65-15
127. RKTko 3-2-1-66-05
128. RKTko 3-2-1-68-16
129. RKTko 3-2-1-76-05
130. RKTko 3-2-1-76-16
131. RKTko 3-2-1-77-16
132. RKTko 3-2-1-84-09
133. TlnRnK 02.05.2017, 2-16-123200
134. TlnRnK 08.06.2016, 2-13-49324
135. TlnRnK 16.02.2011, 2-09-31495
136. TlnRnK 18.09.2017, 2-16-106259

137. TlnRnKm 29.12.2014, 2-14-19512
138. TMK 01.06.2017, 2-17-735
139. TMK 09.02.2006, 2-04-1272
140. TrtRnK 19.04.2007, 2-06-20059
141. TrtRnK 26.06.2006, 2-04-1272
142. VMK 07.10.2016, 2-15-114502
143. VMK 15.12.2016, 2-16-109585

### **Üürivaidluskomisjoni otsused**

144. ÜK-2/75/05 – <http://www.tallinn.ee/est/g1923s23945> (30.01.2018).
145. ÜK-2/102/05 – <http://www.tallinn.ee/est/g1923s21940> (30.01.2018).
146. ÜK-2/98/05 – <http://www.tallinn.ee/est/g1923s22091> (30.01.2018).
147. ÜK-2/92/05 – <http://www.tallinn.ee/est/g1923s22088> (30.01.2018).
148. ÜK-2/97/05 – <http://www.tallinn.ee/est/g1923s21904> (30.01.2018).
149. ÜK-2/110/08 – <https://www.tallinn.ee/est/Tallinna-Uurikomisjoni-2008.-aasta-otsused> (07.04.2018).
150. ÜK-11-1/58/11 – <https://www.tallinn.ee/est/g1923s59195> (07.04.2018).
151. ÜK-11-1/34/15 – <https://www.tallinn.ee/est/otsus-11-1.34.15> (07.04.2018).
152. ÜK-11-1/18/17 – <https://www.tallinn.ee/est/otsus-11-1.18.17> (07.04.2018).

### **Välismaa kohtupraktika**

153. Civ. 3e, 9. avr. 2013. N° de pourvoi: 12-16808 – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000027306720&fastReqId=308043791&fastPos=1> (21.03.2018).
154. Soc. 15 juin 1962: Bull. Civ. IV, N° 555 – <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000006961034&fastReqId=342217517&fastPos=1> (21.03.2018).
155. Cass., 12 avril 2013, N° C.12.0498.N. – Kättesaadav andmebaasist <http://jure.juridat.just.fgov.be/JuridatSearchCombined/?lang=fr> (21.03.2018).
156. Cass., 26 janvier 2001, N°C.99.0483.N. – Kättesaadav andmebaasist <http://jure.juridat.just.fgov.be/JuridatSearchCombined/?lang=fr> (21.03.2018).



## MUUD MATERJALID

157. Anda üürile korter, 4 tuba – Aia 5, Kesklinn, Tallinn, Harjumaa – [http://kinnisvaraportal-kv-ee.postimees.ee/majaaia-5-maja-on-ehitatud-1938-aastal-majas-on-ol-3001618.html?nr=1&search\\_key=0d3177f9baf0d1a91c5b24e3c2706daa](http://kinnisvaraportal-kv-ee.postimees.ee/majaaia-5-maja-on-ehitatud-1938-aastal-majas-on-ol-3001618.html?nr=1&search_key=0d3177f9baf0d1a91c5b24e3c2706daa) (11.03.2018).
158. Anda üürile korter, 2 tuba – Fortuuna 35, Ülejõe, Tartu, Tartumaa – [http://kinnisvaraportal-kv-ee.postimees.ee/anda-uurile-valguskullane-ja-mobleeritud-2toaline-3009955.html?nr=2&search\\_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224](http://kinnisvaraportal-kv-ee.postimees.ee/anda-uurile-valguskullane-ja-mobleeritud-2toaline-3009955.html?nr=2&search_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224) (11.03.2018).
159. Anda üürile korter – Võru 55c, Karlova, Tartu, Tartumaa – [http://kinnisvaraportal-kv-ee.postimees.ee/uurile-anda-uhetoaline-ahikuttega-ja-elektrikuteg-3004317.html?nr=3&search\\_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224](http://kinnisvaraportal-kv-ee.postimees.ee/uurile-anda-uhetoaline-ahikuttega-ja-elektrikuteg-3004317.html?nr=3&search_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224) (11.03.2018).
160. Anda üürile korter, 2 tuba – Sompa 2, Jõhvi, Jõhvi vald, Ida-Virumaa – [http://kinnisvaraportal-kv-ee.postimees.ee/vahendustasuta-vabaneb-01-04-2018-vajadusel-sissek-3016917.html?nr=16&search\\_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224](http://kinnisvaraportal-kv-ee.postimees.ee/vahendustasuta-vabaneb-01-04-2018-vajadusel-sissek-3016917.html?nr=16&search_key=9a3cd631fa816152e8ad09eca44e5224) (11.03.2018).
161. Anda üürile korter, 2 tuba – Vana-Kalamaja 10, Põhja-Tallinn, Tallinn, Harjumaa – [http://kinnisvaraportal-kv-ee.postimees.ee/uurile-anda-2toaline-asja-pohjalikult-viimistletud-3014102.html?nr=19&search\\_key=128d1ed814b66710d600125b64350d39](http://kinnisvaraportal-kv-ee.postimees.ee/uurile-anda-2toaline-asja-pohjalikult-viimistletud-3014102.html?nr=19&search_key=128d1ed814b66710d600125b64350d39) (11.03.2018).
162. Elatisabi. Sotsiaalministeeriumi koduleht. <https://www.sm.ee/et/elatisabi> (21.04.2018).
163. Kindlustusfirma Le Lynx koduleht – <https://www.lelynx.fr/assurance-habitation/profil/proprietaire/non-occupant/assurance-loyer-impaye/> (02.04.2018).
164. Kindlustusfirma Smartloc koduleht – <https://www.smartloc.fr/comparateur-assurance-loyer-impaye> (02.04.2018).

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, **Mare Laanoja** (sündinud 6. septembril 1990. a.),

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „**Leppetrahvi kokkuleppe kohaldatavus eluruumi üürilepingus**“, mille juhendaja on *dr. iur. Irene Kull*.
  - 1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
  - 1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, **23. aprillil 2018. a.**